



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN
Ampera Raya No. 133 Ragunan, Pasar Minggu JAKARTA
SELATAN

PUTUSAN

Nomor: 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

i
n'
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **H. EDDY HANAFIAH ZAINAL**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3674033107380001, beralamat di Jalan Maleo XIII Blok JC7 No. 18, Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT I**;

2. **NY. POPPIJATI**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3674036811380001, beralamat di Jalan Maieo XIII Blok JC7 No. 18, Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT II**; Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya dan memberikan Kuasa Khusus kepada Eko Cahyo Kusumo, SH, M. Adrianza Yunial, SH., M. Wishnu Prio Wibisono, SH..MH., dan Savero Eddy Yunus, SH., Advokat dan Pengacara pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum KUSUMO ADRIANZA WIBISONO, berkedudukan di Graha Iskandarsyah Lt. 10 Jalan Iskandarsyah Raya No.66 C Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Februari 2014, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGUGAT** ;

M E L A W A N ;

1. **DAFI KUSMARPUTRA**, beralamat di Jalan Bangka II/4, RT.004/009, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Untuk selanjutnya, telah memberikan Kuasa kepada : H. Prigel Ma'mur Mahandri, SH, Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Hukum PM. MAHANDRI, SH & Associates, Beralamat di Jalan Bangka li No.2.A. Kebayoran baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 05/SK/PMM & Asc/III/2014, Tanggal 19 Maret 2014, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

— — — — — ^

Hal. 1 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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)



2. **DEWI GUMAY**, terakhir diketahui beralamat di Komplek Antilope, Jalan Jatiroto III B No. 166 B, RT.010, RW.07, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **NADI KRIDA YOMANTARA, S.H.**, Notaris dan PPAT Kota Bekasi, beralamat di Jalan Wijaya Kusuma Blok A1/3, Jakasetia, Kota Bekasi, 17147, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

TELAH MEMBACA BERKAS PERKARA TERSEBUT;

TELAH MENDENGAR PARA PIHAK DIPERSIDANGAN;

TELAH MEMERIKSA/MEMPERHATIKAN BUKTI-BUKTI SURAT YANG DIAJUKAN OLEH PARA PIHAK DIPERSIDANGAN;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Februari 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 10 Februari 2014 dengan Register Perkara Nomor: 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

DASAR GUGATAN.

1. Bahwa, pada pertengahan bulan Juli 2013, Penggugat I di rumahnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18, Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229, didatangi oleh Tergugat II, yang memperkenalkan diri dan mengaku sebagai teman dari salah satu cucu Para Penggugat;
2. Bahwa, kepada Penggugat I saat itu Tergugat II mengatakan mendapat informasi dari teman Tergugat II yang tidak lain adalah cucu Para Penggugat mengenai maksud Para Penggugat untuk menjual tanah milik Para Penggugat yang terletak di Palembang, yang luasnya sekitar 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi);
3. Bahwa, Tergugat II saat itu juga menawarkan diri kepada Penggugat I untuk membantu Para Penggugat menjual tanah tersebut dan akan menawarkan tanah tersebut kepada kolega-kolega Tergugat II, yang menurut Tergugat II akan tertarik untuk membeli tanah tersebut, namun Tergugat II saat itu juga



menyatakan bahwa untuk itu Tergugat II memerlukan ongkos dan biaya-biaya operasional yang sedianya harus disediakan oleh Penggugat I;

4. Bahwa, Penggugat I saat itu menyatakan tidak memiliki uang untuk mengongkosi dan membiayai Tergugat II, namun Tergugat II menyatakan bersedia untuk mencari pinjaman uang kepada Penggugat I agar Penggugat I dapat mengongkosi dan membiayai Tergugat II untuk keperluan membantu menjual dan menawarkan tanah milik Para Penggugat tersebut kepada kolega-kolega Tergugat II;
5. Bahwa, beberapa hari kemudian, tepatnya pada tanggal 31 Juli 2013, Tergugat II kembali mendatangi Penggugat I di rumahnya dan mengatakan bahwa Tergugat II telah mendapatkan pihak yang mau meminjamkan uang kepada Penggugat I, yaitu Tergugat I yang bersedia memberikan pinjaman lunak, bahkan tanpa bunga, dengan jaminan pelunasan berupa tanah dan bangunan milik Para Penggugat, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung, Surat Ukur No. 13882 / 1998, terdaftar atas nama Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Pucung, seluas 230 M², berikut bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut beserta segala turutannya, berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (1MB) No. 700.648/IMB-4721/BP2T/IV/2012, setempat dikenal dengan nama Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18., Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229, selanjutnya disebut "*Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439/Pondok Pucung*";
6. Bahwa, saat itu Penggugat I menyatakan kepada Tergugat II bahwa Penggugat I bersedia untuk melakukan peminjaman uang dari Tergugat I dengan penjaminan pelunasan berupa Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, namun Penggugat I menegaskan bahwa Penggugat I hanya akan meminjam uang dari Tergugat I sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) saja, tidak lebih;
7. Bahwa, Tergugat II kemudian secara tegas menyetujui maksud Penggugat I untuk hanya meminjam uang dari Tergugat I sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) saja, tidak lebih;
8. Bahwa, Tergugat II kemudian mengatakan kepada Penggugat I untuk bertemu dengan Tergugat I pada keesokan harinya di salah satu cafe di Pondok Indah Mall dan Tergugat II juga mengatakan kepada Penggugat I



agar membawa sertifikat tanah milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18, Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung;

9. Bahwa, sebagaimana yang dikatakan oleh Tergugat II sehari sebelumnya, keesokan harinya tepatnya tanggal 1 Agustus 2013, Penggugat I dengan membawa sertifikat tanah milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18, Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung, bermaksud untuk menemui Tergugat I di tempat yang telah dijanjikan sebelumnya oleh Tergugat I, di salah satu cafe di Pondok Indah Mall;
10. Bahwa, sesampainya Penggugat I di salah satu cafe di Pondok Indah Mall tersebut, Penggugat I bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat III, yang pada saat itu Tergugat III memperkenalkan diri sebagai notaris yang akan mengurus dokumen-dokumen yang diperlukan untuk peminjaman uang Penggugat I dari Tergugat I;
11. Bahwa, selain Tergugat II dan Tergugat III, dalam pertemuan tersebut juga hadir 2 (dua) orang lainnya yang Penggugat I tidak kenal, namun kedua orang tersebut mengaku sebagai orang kepercayaan dari Tergugat I dan mengatakan bahwa Tergugat I baru saja pergi dan tidak bisa hadir dalam pertemuan tersebut karena ada keperluan yang sifatnya mendadak, sehingga Penggugat I sama sekali tidak bertemu dengan Tergugat I;
Perlu disampaikan di sini, bahwa bahkan hingga gugatan a quo diajukan oleh Para Penggugat, Penggugat I tidak pernah bertemu dengan Tergugat I;
12. Bahwa, kemudian saat itu juga Tergugat III mengatakan telah menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk peminjaman uang Penggugat I dari Tergugat I dan mengatakan bahwa dokumen-dokumen tersebut sifatnya hanya formalitas saja, sehingga Tergugat III tidak perlu membacakan secara keseluruhan dari dokumen-dokumen tersebut dan Tergugat III meminta agar Penggugat I menandatangani dokumen-dokumen tersebut, sekaligus juga meminta Penggugat I agar menyerahkan kepada Tergugat III sertifikat tanah milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18, Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung;
13. Bahwa, Penggugat I kemudian juga disodorkan selebar surat oleh Tergugat III dan meminta Penggugat I untuk menandatangani surat



tersebut, yang mana saat itu Penggugat I dikagetkan dengan angka Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang tertulis di dalam surat tersebut;

14. Bahwa, Tergugat II saat itu langsung menjelaskan kepada Penggugat I bahwa sebelumnya telah terjadi pembicaraan dengan Tergugat II mengenai jumlah pinjaman uang yang akan diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I adalah sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), namun dengan perhitungan pemotongan pembayaran tahap pertama di muka sebesar 20%, maka uang yang akan diterima oleh Penggugat I hanya sebesar RP.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) saja dan akan diberikan kepada Penggugat I secara bertahap;
15. Bahwa, dikarenakan saat itu Penggugat I merasa sangat memerlukan uang tersebut untuk keperluan penjualan tanah milik Para Penggugat di Palembang, maka Penggugat I bersedia untuk menerima pinjaman uang tersebut dari Tergugat I, yang kemudian telah diterima oleh Penggugat I secara bertahap yang seluruhnya berjumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
16. Bahwa, kemudian sekitar bulan Nopember 2013, Penggugat I kedatangan seseorang yang mengaku sebagai utusan / kurir dari Tergugat III dan memberikan photocopy dokumen-dokumen yang menurut utusan / kurir tersebut adalah photocopy dari dokumen-dokumen yang ditandatangani oleh Penggugat I saat pertemuan dengan Tergugat III di salah satu cafe di Pondok Indah Mall pada tanggal 1 Agustus 2013;
Perlu disampaikan di sini, bahwa hingga gugatan a quo diajukan oleh Para Penggugat, Penggugat I tidak pernah diberikan asli dari dokumen-dokumen yang ditandatangani oleh Penggugat I saat pertemuan dengan Tergugat III di salah satu cafe di Pondok Indah Mall pada tanggal 1 Agustus 2013 dan Penggugat I baru mengetahui isinya setelah membaca dari photocopy dokumen-dokumen yang dikirimkan oleh Tergugat III melalui utusan / kurir Tergugat III tersebut;
17. Bahwa, setelah membaca photocopy dokumen-dokumen tersebut Penggugat I sangat kaget dan bingung karena ternyata dokumen-dokumen yang Penggugat I tandatangi saat pertemuan dengan Tergugat III di salah satu cafe di Pondok Indah Mall pada tanggal 1 Agustus 2013 ternyata adalah:

Hal. 5 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



- (i) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat I, yang pada intinya berisi pengikatan jual beli antara Penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
- (ii) Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pemberian kuasa untuk menjual dari Penggugat I kepada Tergugat I atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
- (iii) Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk pengosongan atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung; dan
- (iv) Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
18. Bahwa, sedangkan yang Penggugat I ketahui dari semua yang disampaikan oleh Tergugat III kepada Penggugat I pada saat pertemuan di salah satu cafe di Pondok Indah Mall pada tanggal 1 Agustus 2013 adalah perjanjian hutang piutang Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang sebagian telah dibayarkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I berdasarkan perhitungan pemotongan pembayaran tahap pertama di muka sebesar 20% atau sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sisa pinjaman yang harus dibayarkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I adalah berjumlah RP.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan jaminan pelunasan berupa Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
19. Bahwa, kemudian Penggugat I menghubungi salah seorang dari kedua orang yang hadir pada saat pertemuan di salah satu cafe di Pondok Indah Mall yang mengaku sebagai orang kepercayaan dari Tergugat I, namun yang bersangkutan saat dihubungi oleh Penggugat I mengatakan bahwa dokumen-dokumen tersebut hanya formalitas saja, seperti yang disampaikan oleh Tergugat III kepada Penggugat I saat pertemuan di salah satu cafe di Pondok Indah Mall pada tanggal 1 Agustus 2013;



Demikian pula ketika Penggugat I menanyakan kejanggalan tanggal surat yang tertulis tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB, yaitu selembbar surat yang disodorkan oleh Tergugat III yang diminta untuk ditandatangani oleh Penggugat I pada saat pertemuan di salah satu cafe di Pondok Indah Mall pada tanggal 1 Agustus 2014, yang bersangkutan menyatakan bahwa surat tersebut hanya formalitas saja;

20. Bahwa, namun sekitar bulan Desember 2013, Penggugat I dihubungi oleh seseorang melalui telephone yang memperkenalkan dirinya adalah Tergugat I dan dalam hubungan pembicaraan melalui telephone tersebut, Tergugat I pada intinya menawarkan kepada Penggugat I untuk membeli kembali Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung yang telah dibeli oleh Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dan Tergugat I juga mengatakan telah mendapat Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung tersebut dari Tergugat III;
21. Bahwa, harga yang disebutkan saat itu oleh Tergugat I kepada Penggugat I untuk membeli kembali Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung tersebut sangatlah fantastis apabila dibandingkan dengan hutang Penggugat I kepada Tergugat I, yaitu seharga Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), sedangkan sisa pinjaman yang benar-benar harus dibayarkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I jauh di bawah angka Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), yaitu hanya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) saja;
22. Bahwa, Tergugat I saat itu bahkan menyatakan kepada Penggugat I bahwa perhitungan pemotongan sebesar 20% atau sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan di muka adalah merupakan biaya jangka waktu pembelian kembali Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung selama 2 (dua) bulan, sedangkan menurut Tergugat I saat itu Penggugat I telah lewat waktu 2 (dua) bulan untuk membeli kembali Tanah dan Bangunan Milik PARA Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
- Dalam hal ini, Tergugat I tidak mengakui perhitungan pemotongan sebesar 20% atau sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama di muka atas pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I;



23. Bahwa, Tergugat I saat itu juga menyatakan memberikan waktu kepada Penggugat I selambat-lambatnya sampai dengan tanggal 12 Pebruari 2014 untuk membeli kembali Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No.02439/Pondok Pucung dengan pembayaran sebesar Rp.1.900.000.000,-(satu milyar sembilan ratus juta rupiah), sedangkan apabila hingga tanggal 12 Pebruari 2014 tersebut Penggugat I tidak membeli kembali Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung tersebut, maka Para Penggugat harus mengosongkan Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
24. Bahwa, Penggugat I saat itu langsung menyatakan keberatan kepada Tergugat I karena yang diketahui oleh Penggugat I, bahkan diketahui oleh Penggugat I hingga Gugatan a quo diajukan oleh Para Penggugat adalah Penggugat I masih berhutang kepada Tergugat I sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), bukan penjualan Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung kepada Tergugat I;
25. Bahwa, kemudian pada tanggal 9 Pebruari 2014, Tergugat I kembali menghubungi Penggugat I melalui telephone yang pada intinya menanyakan kelanjutan dari penawaran Tergugat I kepada Penggugat I untuk membeli kembali Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, namun dengan harga yang telah dikurangi dari Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) menjadi Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan puluh lima juta rupiah), angka yang tetap fantastis bila dibandingkan dengan sisa pinjaman yang benar-benar harus dibayarkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I, yaitu hanya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
26. Bahwa, namun Penggugat I saat itu tetap menyatakan keberatan kepada Tergugat I, sebagaimana yang telah disampaikan oleh Penggugat I kepada Tergugat I dalam pembicaraan melalui telephone pertama kali sekitar bulan Desember 2013, yang pada intinya Penggugat I menyatakan keberatan karena yang diketahui oleh Penggugat I, bahkan diketahui oleh Penggugat I hingga saat ini adalah Penggugat I masih berhutang kepada Tergugat I sejumlah uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) bukan penjualan Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung kepada Tergugat I;



27. Bahwa, Para Penggugat sama sekali tidak pernah bermaksud untuk menjual Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat I, karena tanah dan bangunan tersebut merupakan tempat tinggal Para Penggugat dan merupakan satu-satunya asset milik Para Penggugat yang diperoleh dari hasil menabung selama bertahun-tahun;

28. Bahwa, berdasarkan uraian fakta-fakta kejadian dan / atau peristiwa-peristiwa sebagaimana diuraikan di atas, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang secara bersama-sama mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang unsur-unsurnya telah terpenuhi sebagai berikut:

(i) Adanya suatu perbuatan dan perbuatan tersebut Melawan Hukum:

Unsur ini jelas terpenuhi, yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan dan tanpa disadari oleh Penggugat, secara bersama-sama telah melakukan perbuatan dengan mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, yaitu ke dalam bentuk:

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pengikatan jual beli antara Penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
- b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pemberian kuasa untuk menjual dari Penggugat I kepada Tergugat I atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
- c. Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk pengosongan atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439/Pondok Pucung; dan



d. Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung; Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut jelas melawan hukum, yaitu melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku dan melanggar hak Para Penggugat, serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak yang sama sekali tidak berhak melakukan perbuatan-perbuatan tersebut karena fakta yang sebenarnya yang disepakati oleh Penggugat I adalah perjanjian hutang piutang Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang sebagian telah dibayarkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I berdasarkan perhitungan pemotongan pembayaran tahap pertama di muka sebesar 20% atau sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sisa pinjaman yang harus dibayarkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I adalah berjumlah RP.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) saja, dengan jaminan pelunasan berupa Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, bukan penjualan Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung kepada Tergugat I;

(ii) Kesalahan:

Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diuraikan di atas jelas merupakan kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan secara tanpa hak dengan mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, dengan maksud untuk mendapatkan keuntungan apabila Para Penggugat membeli kembali Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung dengan harga yang ditawarkan oleh Tergugat I, yaitu seharga Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) yang kemudian dikurangkan menjadi Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan puluh lima juta rupiah), sebagaimana pembicaraan yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I melalui telephone pada tanggal 9 Februari 2014;

(iii) Adanya kerugian:

Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,



Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diuraikan di atas telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materil maupun immaterial, antara lain:

- a. Kerugian materil, yaitu kerugian yang diderita oleh Para Penggugat atas perhitungan pemotongan pembayaran tahap pertama di muka sebesar 20% dari pinjaman uang yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), yaitu sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang tidak diakui oleh Tergugat I sebagai pembayaran tahap pertama di muka atas pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I;
- b. Kerugian immateril, yaitu kerugian Para Penggugat atas beban pikiran yang diderita oleh Para Penggugat sebagai akibat psikologis yang timbul akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, antara lain rasa khawatir akan kehilangan Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;

Pada dasarnya kerugian immaterial tidak bisa dihargaikan dengan materi / uang. Namun, dikarenakan pengganti atas kerugian immaterial tersebut tidak ada selain uang, maka Para Penggugat menaksir kerugian immateril itu dengan uang, dengan besaran pengganti atas kerugian immaterial tersebut jika ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

(iv) Adanya hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian:

Telah terbukti bahwa akibat dari kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Para Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun immaterial sebagaimana diuraikan diatas, yaitu kerugian a quo timbul karena kesalahan tersebut.

Dengan demikian, secara yuridis jelas terdapat hubungan kausal antara kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat.

29. Bahwa, berdasarkan uraian mengenai terpenuhinya seluruh unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diuraikan di atas, maka selayaknya menurut hukum dalam gugatan a quo Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan



Tergugat III telah melakukan perbuatan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

PERMOHONAN PEMBATALAN DAN TIDAK SAH PERISTIWA / PERBUATAN HUKUM
SERTA TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM AKTA-AKTA YANG DIBUAT DI
HADAPAN TERGUGAT III SEBAGAIMANA DIURAikan DI BAWAH INI.

30. Bahwa, selain itu juga, berdasarkan uraian mengenai terpenuhinya seluruh unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diuraikan di atas, telah terbukti bahwa:

- (i) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pengikatan jual beli antara Penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
- (ii) Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pemberian kuasa untuk menjual dari Penggugat I kepada Tergugat I atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;
- (iii) Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk pengosongan atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung; dan
- (iv) Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung dari Penggugat I kepada Tergugat I;

Kesemuanya adalah merupakan hasil perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara bersama-sama oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang dengan tanpa sepengetahuan dan tanpa disadari oleh Penggugat telah mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;

31. Bahwa, dengan demikian selayaknya menurut hukum dalam Gugatan a quo Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a



quo menyatakan batal dan tidak sah perbuatan / peristiwa hukum sebagai berikut:

- (i) Pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung antara Penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
- (ii) Pemberian kuasa menjual atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung dari Penggugat I kepada Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
- (iii) Kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dan
- (iv) Permohonan Penggugat I kepada Tergugat I untuk penjualan dengan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, sebagaimana dimaksud dalam Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB;

32. Bahwa, demikian pula selayaknya menurut hukum dalam Gugatan a quo Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum akta-akta yang dibuat di hadapan Tergugat III, sebagai berikut:

- (i) Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung antara Penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli;
- (ii) Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pemberian kuasa menjual atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung dari Penggugat I kepada Tergugat I;
- (iii) Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung; dan

Hal. 13 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



- (iv) Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB, yang pada intinya berisi permohonan Penggugat I kepada Tergugat I untuk penjualan dengan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;

PERMOHONAN SITA JAMINAN (REVINDICATOIR BESLAG).

33. Bahwa, karena telah terbukti adanya itikad tidak baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan guna menjamin agar Gugatan ini tidak menjadi sia-sia (illusoir) di kemudian hah apabila Gugatan a quo dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, serta untuk mencegah tindakan-tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan pengalihan / penjualan dan / atau penjaminan atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, maka Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berkenan meletakkan sita jaminan (revindicatoir beslag) terlebih dahulu terhadap tanah dan bangunan milik PARA Penggugat, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung, Surat Ukur No. 13882 / 1998, terdaftar atas nama Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Pucung, seluas 230 M², berikut bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut beserta segala turutannya, berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (1MB) No. 700.648/IMB-4721/BP2T/IV/2012, setempat dikenal dengan nama Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18, Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229;
34. Bahwa, dengan demikian selayaknya menurut hukum dalam Gugatan a quo Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan.

PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI.

35. Bahwa, mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Para Tergugat, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo menyatakan putusan dalam



perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berkenan untuk memutus perkara a quo dengan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
3. Menyatakan batal dan tidak sah pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan batal dan tidak sah pemberian kuasa menjual atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung dari Penggugat I kepada Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan batal dan tidak sah kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan batal dan tidak sah permohonan Penggugat I kepada Tergugat 1 untuk penjualan dengan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, sebagaimana dimaksud dalam Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB, dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
8. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;

Hal. 15 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



9. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III;
10. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB;
11. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Para Penggugat Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara bersama-sama / tanggung renteng membayar kerugian materil kepada PARA Penggugat sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara bersama-sama / tanggung renteng membayar kerugian immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
15. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya verzet, banding, maupun kasasi;
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara; Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hah persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya Eko Cahyo Kusumo, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2014, untuk Tergugat I hadir Dafi Kusmarputra sendiri dan Kuasa Hukumnya Mohammad H. Prigel Ma'mur, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2014, untuk Tergugat III hadir Nadi Krida Yomantara, SH sendiri, sedangkan untuk Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya guna membela kepentingan Hukumnya walaupun telah dipanggil secara patut dengan Surat Panggilan Sidang tertanggal 8 April 2014, 24 April 2014, dan Panggilan Umum Harian Rakyat Merdeka tertanggal 14 Mei 2014 dan 18 Juni 2014, sehingga Majelis berpendapat Tergugat II telah melepaskan haknya dan persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat II;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara sebagaimana



PERMA No. 1 Tahun 2008 telah di usahakan penyelesaian sengketa diantara mereka melalui proses mediasi dengan menunjuk Hariono, SH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai mediator, akan tetapi ternyata proses penyelesaian sengketa melalui mediasi tersebut mengalami kegagalan sesuai Laporan Mediator tanggal 8 September 2014, sehingga dengan demikian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat yang ternyata Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tanggal 25 Nopember 2014 sebagai berikut:

Adapun dalil-dalil dan alasan-alasan yang mendasari Jawaban atas Gugatan adalah bahwa materi Gugatan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum yang sungguh-sungguh terjadi dan sama sekali jauh dari kebenaran. Pertama-tama Akta-Akta Notaris yang dimaksud dalam Surat Gugatan adalah bukti otentik yang telah dibuat atas dasar prosedur formal dan legal pembuatan Akta Notaris yang berlaku. Akta Notaris dimaksud telah dibuat tanpa adanya perbuatan melawan hukum, Akta-Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual Beli, Kuasa Menjual dan Pengosongan antara Para Penggugat dan Tergugat I tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dibuat atas dasar kesepakatan para pihak tanpa paksaan atau tanpa rekayasa serta para pihak berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani oleh karena itu sah menurut hukum serta merupakan Undang-Undang yang wajib ditaati oleh para pihak yaitu Para Penggugat dan Tergugat I. Akta-Akta Notaris tersebut dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nadi Krida Yomantara, S.H. selaku Notaris yang berwenang yang diangkat oleh Pemerintah / Negara dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM Republik Indonesia No.: C - 1208. HT.03. 01. Thn. 2002. Tgl.: 21 Oktober 2002. Alamat Notaris dimaksud adalah Jl. Wijaya Kusuma A1 / 3, Jakasetia, Kota Bekasi 17147; telpon (021). 71011029, 824249544. Selaku Notaris ia disumpah oleh Negara dalam melakukan tugasnya. Notaris dimaksud orang terhormat, notaris profesional yang selama ini tidak pernah mengalami masalah kecuali adanya Gugatan ini yang materinya sama sekali tidak benar. Tergugat I mempunyai bukti lengkap yang sepenuhnya mendukung dalil-dalil dan alasan-alasannya yang menyatakan ketidakbenaran dalil-dalil dan alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan.

Melihat Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat selama lebih dari



satu tahun ini, dalil-dalil dan alasan-alasan yang mendasari Gugatan hanyalah merupakan cara untuk menghindar dari kewajiban-kewajiban yang harus dilakukannya dengan mengulur waktu demi mendapat keuntungan bagi pihaknya dan merugikan pihak Tergugat I. Sesungguhnya Tergugat I lah yang mestinya membawa Para Penggugat yang telah benar-benar merugikan Tergugat I ke Pengadilan. Perkenankanlah kami menyampaikan dengan lengkap apa yang sesungguhnya terjadi dengan bukti-bukti yang mendasarinya.

I. URAIAN KEJADIAN PERKARA

Secara kronologis peristiwa paling awal sekali dari kejadian perkara ini adalah pada pertengahan bulan Juli 2013 di Gandaria City Mall, Jakarta Selatan, Stefanus Benyamin Mandala selanjutnya disebut Benny (karyawan swasta, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Timur, Cipinang Asem, Rukun Tetangga 008 / Rukun Warga 012, Kelurahan Kebon Pala, Kecamatan Makassar, pemegang Kartu Penduduk Nomor 3175081405690013) mengundang bertemu dan kepada Prigel Ma'mur Mahanry, S.H., Penasihat Hukum Tergugat I menceritakan bahwa ada orang yang akan melakukan penjualan tanah dan bangunan di atasnya dengan PPJB. Menurut Benny orang tersebut adalah Dewi Gumay cucu dari Penggugat I yang dipercaya menjalankan usaha lahan *property* milik kakeknya Penggugat I di Palembang. Pada pertemuan tersebut Benny selain bercerita juga memberikan data foto copy Sertifikat tanah Hak Milik No 02439 / Pondok Pucung, Surat Ukur No. 13882 /1998 atas nama Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Pucung, Kartu Tanda Penduduk Suami Istri (Para Penggugat) sebagai pemilik tanah dan bangunan yang akan dijual tersebut, Kartu Keluarga, Akta Nikah, 1MB dan Pajak Bumi Bangunan (PBB tahun 2012). Benny mendapatkan semua dokumen yang diperlukan dari Dewi Gumay (Tergugat II) yang mewakili Para Penggugat. Peristiwa ini kembali menjadi petunjuk betapa besarnya kepercayaan dari Para Penggugat kepada Dewi Gumay (Tergugat II). Bagaimana mungkin Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat memberikan dokumen seperti foto copy sertifikat tanah, Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, surat Akta Nikah, 1MB dan PBB apabila tidak mempunyai hubungan yang saling mempercayai satu sama lain ditambah pengakuan Dewi Gumay (Tergugat II) bahwa sebagai cucu ia mempunyai hubungan dekat dengan kakeknya (nenek lanang) Eddy Hanafiah Zainal dan neneknya Poppy



(Penggugat I dan Penggugat II atau keduanya adalah Para Penggugat. Harga penawaran penjualan tanah dan bangunan di atasnya dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 seharga Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah). Jadi gagasan dari menjual dengan PPJB tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 awal mula sekali diajukan oleh Dewi Gumay (Tergugat II) orang kepercayaan atau mungkin pula cucu kesayangan dari Para Penggugat. Peristiwa awal ini juga menjadi petunjuk bahwa Para Penggugat sejak semula tahu, menyadari dan merencanakan bahwa mereka sedang menenpuh upaya penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Block JC 7 no. 18.

Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Juli 2013 dengan informasi tersebut Prigel Ma'mur Mahandry, S.H. menyampaikan kepada Tergugat I adanya penawaran penjualan tanah dan bangunan dimaksud dan untuk merespon lebih jauh Tergugat I meminta agar diteliti kebenaran informasi tersebut dengan survey lokasi dan pengecekan sertifikat tanah tentang kepemilikan dan keasliannya ke kantor Badan Pertanahan Nasional di Tigaraksa Tangerang. Tergugat I melalui Prigel Ma'mur Mahandry, S.H. meminta untuk memeriksa keabsahan sertifikat tersebut via Kantor Notaris. Karena ini jual beli untuk keamanannya maka seperti pada umumnya Notaris dimintakan dari pihak Pembeli, maka ditunjuk lah kemudian oleh Tergugat I, Nadi Krida Yomantara S.H. Notaris dan PPAT Kota Bekasi beralamat di Jalan Wijaya Kusuma BlokA1/3; Jakasetia, Kota Bekasi, 17147, (Tergugat III), dan untuk pemeriksaan pengecekan sertifikat tanah tersebut diberitahukan kepada Benny untuk disampaikan kepada Dewi Gumay (Tergugat II) yang mewakili Para Penggugat yang saat itu diketahui mempunyai hubungan dengan Dewi Gumay (Tergugat II) sebagai cucu dari Penggugat I kakeknya (nenek ianang) yang saling mempercayai satu sama lain.

Bahwa selanjutnya pada hari Selasa tanggal 24 Juli 2013 Tergugat II, Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat datang ke kantor Notaris, Nadi Krida Yomantara S.H. Notaris dan PPAT (Tergugat III) Kota Bekasi beralamat di Jalan Wijaya Kusuma Blok A1/3; Jakasetia, Kota Bekasi, 17147. Dewi Gumay (Tergugat II) datang pukul 10.00 WIB hanya bertemu dengan pegawai Notaris dan setengah jam kemudian datang Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat sebagai Pihak Penjual dengan membawa Sertifikat tanah Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung, Surat Ukur No. 13882 /1998 atas nama Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I) dan menyerahkan Asli



Sertifikat tanah yang berdiri bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 guna pemeriksaan pengecekan Sertifikat tanah dengan tujuan untuk dilaksanakan transaksi penjualan dengan PPJB atas tanah dan bangunan dimaksud serta bersamaan dengan itu mereka menyerahkan 1MB dan PBB yang atas penyerahan dokumen tersebut diberikan tanda terima oleh pegawai dari kantor Notaris. Dewi Gumay (Tergugat II) pulang bersama sama dengan Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat.

Bahwa pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2013 atas desakan dari Pihak Penjual Penggugat I dan Dewi Gumay (Tergugat II) menanyakan bagaimana hasil pemeriksaan pengecekan Sertifikat tersebut, dan pada sore harinya ada pemberitahuan dari kantor Notaris bahwa terhadap Sertifikat tersebut telah dilaksanakan pemeriksaan secara resmi dan hasil pengecekannya clear tertanggal 25 Juli 2013 sesuai dengan buku tanah yang terdaftar di Kantor Pertahanan Tigaraksa Tangerang. Bahwa kemudian Pihak Penjual Penggugat I dan Dewi Gumay (Tergugat II) melalui Benny menghubungi Pihak Pembeli yang diwakili oleh Prigel Ma'mur Mahandry, S.H. untuk bisa bertemu dan mengundang Pihak Pembeli membicarakan penjualan tanah yang berdiri bangunan di atasnya dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) sebidang tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten.

Selanjutnya atas undangan Pihak Penjual Penggugat I yang diwakili oleh Dewi Gumay (Tergugat II) dan Prigel Ma'mur Mahandry, S.H. yang mewakili Pihak Pembeli (Tergugat I) memenuhi undangan Dewi Gumay (Tergugat II) pada hari Jum'at tanggal 27 bulan Juli 2013 yang meminta Prigel Ma'mur Mahandry, S.H. yang mewakili Pihak Pembeli (Tergugat I) sebagai calon pembeli untuk bertemu di lantai dasar Pacific Place Building, Jalan Jend. Sudirman pukul 15.00 WIB, pada waktu itu sudah hadir disana Benny dan Tergugat II (Dewi Gumay) mewakili Pihak Penjual (Penggugat I) dan untuk pertama kalinya Prigel Ma'mur Mahandry, S.H. yang mewakili Pihak Pembeli (Tergugat I) sebagai calon Pihak Pembeli berjumpa dan mengenal Dewi Gumay (Tergugat II) dan saling memperkenalkan diri adalah Prigel Ma'mur Mahandry, S.H. yaitu wakil dari Tergugat I sebagai calon Pihak Pembeli yang saat itu wakil dari Tergugat I baru pertama kalinya berjumpa dan mengenal Tergugat II (Dewi Gumay). Dewi Gumay memperkenalkan diri sebagai cucu dari nenek lanang (kakek) Penggugat I (Eddy Hanafiah Zainal) dan Penggugat II (nenek Poppy) yang katanya tidak bisa datang oleh karena telah



diwakilkan kepada Tergugat II Dewi Gumay yang menyatakan juga bahwa dia cucu yang telah diberi kepercayaan / kuasa oleh kakeknya (Penggugat I) untuk mengurus lahan *property* seluas 10 (sepuluh) hektar di Palembang yang menyangkut nilai belasan milyar rupiah milik Para Penggugat yang katanya akan dibangun perumahan bekerja sama dengan P.T. WIKA. Tergugat II (Dewi Gumay) juga menyatakan bahwa ia mendapat kepercayaan dan kuasa untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 dan memperlihatkan surat tanah milik nenek lanang (kakek) Penggugat I (Eddy Hanafiah Zainal) yang sedang Tergugat II (Dewi Gumay) urus di kantor pertanahan di Palembang sehubungan dengan usaha lahan *property* pembangunan perumahan tersebut diatas sekaligus Tergugat II (Dewi Gumay) menginformasikan bahwa sedang mengurus pengosongan dengan kerohiman beberapa kepala keluarga yang menggarap secara liar di lahan usaha *property* pembangunan perumahan yang sama tersebut di atas dan menunjukkan beberapa surat - surat sebagai bentuk kerjasama *property* pembangunan perumahan dengan PT. WIKA. Kemudian Tergugat II (Dewi Gumay) menyampaikan bahwa nenek lanang atau kakeknya (Penggugat I) akan menjual sebidang tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 dengan harga senilai Rp. 1.500.000.000,-(Satu milyar lima ratus juta rupiah). Tergugat II juga menyatakan bahwa ia medapat kepercayaan dan kuasa secara lisan dari Penggugat II (nenek Poppy) untuk menjual sebidang tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 selanjutnya Tergugat II (Dewi Gumay) mewakili Pihak Penjual (Penggugat I) menyatakan akan mengajukan permohonan penjualan dengan PPJB yang akan disiapkan sebelum pelaksanaan akad PPJB di hadapan Notaris yang akan dipersiapkan tanggal 31 Juli 2013 dengan rincian dan kondisinya lalu Tergugat II (Dewi Gumay) menyatakan bahwa nenek lanang (kakeknya) yaitu Penggugat I akan hadir langsung di hadapan Notaris pada saat transaksi pengikatan akad jual-beli yang minta dijadwalkan tanggal 31 Juli 2013. Juga atas permintaan Tergugat II penandatanganan akad jual-beli akan dilaksanakan tanggal 31 Juli 2013 di Coffee Bean Pondok Indah Mall 2 Jakarta Selatan dengan alasan tempat itu tidak terlalu jauh dari tempat kediaman nenek lanangnya yang sudah tua. Terhadap tawaran harga terjadi peristiwa tawar menawar; pihak calon Pembeli semula hanya bersedia Rp. 1 milyar saja. Setelah cukup waktu untuk mendapatkan kesepakatan tentang harga akhirnya Pihak Penjual yang diwakili oleh Dewi Gumay dan Prigel Ma'mur Mahandry, SH. yang mewakili Tergugat I sepakat bahwa nilai

Hal. 21 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



harga jual yang disepakati adalah Rp. 1.250.000.000,(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).Baik Dewi Gumay maupun Prigel Ma'mur Mahandry, SH. masing-masing akan melaporkan nilai harga jual tersebut kepada yang mereka wakili yaitu masing-masing Penggugat I dan Tergugat I. Laporan nilai harga penjualan ini yaitu Rp. 1.250.000.000,-(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) pasti sampai kepada Penggugat I sebagaimana dapat dibaca dari butir 14 halaman 7 Surat Gugatan tapi beda maknanya karena nilai harga jual tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 dengan PPJB, sedangkan dalam pikiran Penggugat I nilai harga tersebut seolah-olah nilai uang pinjaman. Yang disepakati itu adalah nilai harga jual dengan PPJB, sedangkan dalam pikiran Penggugat I nilai harga tersebut adalah pinjaman. Tergugat I tidak tahu apakah Dewi Gumay yang sengaja salah melaporkannya atau Penggugat I yang begitu butuh uang dan sangat memerlukan pinjaman uang sehingga salah dengar nilai harga jual menjadi nilai pinjaman. Jika benar hanya salah dengar masih lumayan, tetapi bila sengaja dalam rangka upaya konspirasi terhadap Tergugat I hal seperti itu sangat lah buruk. Terhadap nilai besarnya sendiri Penggugat I setuju sebagaimana dinyatakan dalam Surat Gugatan butir 14 halaman 7 sekalipun tetap berbohong dengan sengaja seolah-olah nilai harga tersebut adalah nilai jumlah pinjaman. Sangat lah besar kemungkinan bahwa Penggugat I sengaja berbohong oleh karena jika ia yakin bahwa itu nilai besarnya pinjaman tidak mungkin ia bersama-sama Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) serta Dewi Gumay menanda tangani Surat Permohonan tanggal 31 Juli 2013 perihal permohonan menjual dengan PPJB tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18. Juga jika tidak berbohong tidak mungkin ia menandatangani Akta-Akta PPJB, Kuasa Untuk Menjual dan Perjanjian Pengosongan yang jelas-jelas bukan pinjaman atau bukan hutang pihutang.

Untuk nilai harga jual disepakati adanya potongan 20 % sebagai 2 (dua) bulan keuntungan; potongan ini merupakan keuntungan dalam waktu pembelian kembali 2 (dua) bulan, jadi bukan bunga pinjaman. Setiap jual-beli biasanya ada keuntungannya yang dilakukan antara para pihak dengan sukarela tanpa paksaan baik dilakukan di bawah tangan atau diaktenotariskan adalah legal tidak melanggar hukum selama sukarela atas dasar kesepakatan tanpa paksaan. Potongan 20% adalah kondisi yang secara sukarela tanpa paksaan disampaikan dalam permohonan penjualan dengan PPJB oleh Penggugat I kepada Tergugat I; Tergugat I dengan senang hati menyetujui

Hal. 22 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



potongan 20% oleh dapat dianggap sebagai keuntungan dalam waktu 2 bulan. Potongan itu bukan kerugian bagi Para Penggugat melainkan pemberian keuntungan sebagaimana layaknya usaha lahan *property*. Jika meminjam uang di bank dengan agunan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 paling banyak pinjaman adalah Rp. 500 juta maksimum bahkan mungkin sekali bank tidak mau meminjamkan uang sama sekali kepada Para Penggugat.

Dalam pertemuan tanggal 27 Juli 2013 tersebut itu juga disepakati bahwa pertemuan selanjutnya untuk menyelesaikan PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya dengan lokasi di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 akan diselenggarakan tanggal 1 Agustus 2014 di Coffee Bean Pondok Indah Mall 2 (PIM 2). Pihak Pembeli yang mendapat tugas untuk mengurus Notaris segera menghubungi Notaris Nadi Krida Yomantara, SH. yang kemudian secara tidak diduga ternyata masih ada hubungan kekeluargaan dengan Penggugat II. Dewi Gumay menyatakan bahwa Penggugat I pasti hadir pada saat dilaksanakannya akad jual-beli dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 dan ia pula yang meminta acara itu diselenggarakan di Coffee Bean PIM 2 agar Penggugat I yang sudah tua dapat hadir oleh karena tempat itu dekat dengan tempat kediaman Penggugat I.

Bahwa selanjutnya tanggal 1 Agustus 2013 kepada Notaris dimintakan mempersiapkan dokumen akad jual-beli dengan PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 yang penanda-tanganan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat I, Akta Kuasa Menjual serta Akta Perjanjian Pengosongan atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 tersebut diselenggarakan di Coffee Bean PIM 2 sebagaimana dimintakan, direncanakan dan diurus oleh Dewi Gumay sebagaimana dinyatakan oleh Dewi Gumay pada pertemuan tanggal 29 Juli 2013 di Pacific Place. Yang pertama kali menandatangani Akta-Akta Notaris dimaksud adalah Penggugat I yang dilaksanakan dengan terlebih dahulu oleh Notaris atau Tergugat III dibacakan satu per satu naskah Akta-Akta, kemudian Notaris bertanya kepada Penggugat I apakah ia mengerti isi naskah Akta yang dibacakan dan Penggugat I menjawab bahwa ia mengerti isi naskah Akta yang dibacakan, kemudian Notaris bertanya lagi apakah Penggugat I memahami isi naskah Akta yang dibacakan dan Penggugat I menjawab bahwa ia memahami isi naskah



Akta yang dibacakan, selanjutnya Notaris bertanya apakah ada keberatan dari Penggugat I terhadap isi naskah Akta yang dibacakan dan Penggugat I menjawab bahwa ia tidak ada keberatan terhadap isi naskah Akta yang dibacakan. Sesudah berlangsung seperti itu, Notaris membuka halaman demi halaman naskah Akta dan Penggugat I memarafnya serta pada akhirnya menandatangani. Dengan demikian Penggugat I mengerti, memahami dan tidak ada keberatan atas isi Akta-Akta Perjanjian Perikatan Jual - Beli, Akta Notaris Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan. Waktu itu Penggugat I berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tidak ada paksaan dari pihak mana pun. Jika Penggugat I yang pernah mengecap pendidikan di bidang ilmu hukum itu ada keberatan dengan isi naskah Akta ia berhak untuk tidak bersedia menandatangani Akta-Akta PPJB dimaksud.

Waktu itu hadir di Coffee Bean PIM 2 Penggugat I dan Tergugat II serta Tergugat I dan Prigel Ma'mur Mahandry, SH wakil atau penasehat hukum Tergugat I lalu Benny pegawai kantor Notaris dan kemudian Notaris selaku Tergugat III yang datang belakangan; Tergugat III memperkenalkan diri bahwa ia Notaris yang akan menyiapkan dokumen-dokumen yaitu Akta-Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual-Beli, Kuasa Untuk Menjual dan Perjanjian Pengosongan untuk keperluan jual-beli antara Para Penggugat dan Tergugat I atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, Banten. Pernyataan dalam Surat Gugatan halaman 6 nomor 10 yang menyatakan bahwa Tergugat III (Notaris) akan mengurus dokumen-dokumen yang diperlukan untuk peminjaman uang Penggugat I dari Tergugat I sama sekali tidak benar. Dokumen yang akan diurus oleh Tergugat III adalah Perjanjian Perikatan Jual-Beli antara Penggugat I dan Tergugat I atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, Banten. Demikian juga terbantahkan dalil dan alasan dalam Surat Gugatan bahwa Penggugat I tidak pernah bertemu dengan Tergugat I.

Demikian pula pernyataan dalam Surat Gugatan halaman 6 dan 7 no. 12 juga sama sekali tidak benar. Tergugat III (Notaris) Tidak mengatakan akan menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk peminjaman uang Penggugat I dari Tergugat I, melainkan dokumen-dokumen Perikatan Jual-Beli antara Penggugat I dan Tergugat I atas tanah dan bangunan di Jalan



Maleo XIII Blok JC7 no.18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, Banten. Pada prinsipnya waktu itu Tergugat I menyetujui pembelian dengan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual-Beli) yang ditawarkan oleh Tergugat II atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, Banten. Sama sekali tidak benar pula materi Surat Gugatan halaman 6 nomor 11 yang menyatakan seolah-olah antara Penggugat I dan Tergugat I tidak pernah bertemu; di antara keduanya terjadi pertemuan di Coffee Bean PIM 2, adapun pembicaraan yang lebih mendalam dan rinci dilakukan oleh yang mewakili Pihak Penjual yaitu Dewi Gumay dan yang mewakili Tergugat I yaitu penasihat hukumnya. Pada saatnya pembicaraan yang mendalam dilakukan dengan pemegang kuasa Surat Kuasa tanggal 31 Juli 2013 yaitu Dewi Gumay untuk penjualan tanah di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no. 18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, yaitu Tergugat II yang menerima kuasa untuk menandatangani Akta-Akta dan Kwitansi, menerima uang atas Penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 Pondok Pucung Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten (Bukti Nomor 2).

Pembicaraan antara pemegang kuasa untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo Blok JC 7 no 18 tidak dilakukan sendiri oleh Tergugat I melainkan melalui wakilnya Prigel Ma'mur Mahandry, SH. yang senantiasa melaporkan hasil pembicaraan dengan Dewi Gumay kepadanya, sedangkan Dewi Gumay melaporkannya kepada Para Penggugat. Tergugat II Dewi Gumay suatu waktu menunjukkan dan menyampaikan Surat Kuasa tertanggal 31 Juli 2013 dari Penggugat II nenek Poppijati yang memberi kuasa kepada Tergugat II untuk menandatangani Akta-Akta dan Kwitansi, menerima uang atas penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 Pondok Pucung Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten. Menurut Dewi Gumay Surat Kuasa tersebut dibuat atas sepengetahuan dan persetujuan Penggugat I. Dari Surat Gugatan jelas bahwa Tergugat II melaporkan kegiatannya kepada Penggugat I dan Penggugat I menyetujui apa yang dilaporkan oleh Dewi Gumay kepadanya. Berdasarkan kepada Surat Kuasa tanggal 31 Juli 2013 yang memberikan kepercayaan demikian besar kepada Dewi Gumay, serta tidak ada hal yang mencurigakan terlebih-lebih dengan ditandatanganinya Surat Permohonan Menjual Dengan PPJB oleh Para Penggugat bersama Dewi Gumay, maka Tergugat percaya penuh bahwa semua Pihak Penjual yaitu Penggugat suami-istri bermaksud menjual



dengan PPJB tanah dan bangunan di atasnya kepada Tergugat I.

Bahwa Tergugat II diberi kuasa oleh Para Penggugat untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no. 18 terbukti dari fakta hukum Surat Kuasa sebagai berikut (Bukti Nomor 1):

SURAT KUASA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : POPPIJATI
NO KTP : 3674036811380001
Alamat : Jalan Maleo XIII Blok JC 7no.18 Pondok Pucung Pondok
Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten
Dengan ini memberikan kuasa kepada:
Nama : Dewi Gumay
No. KTP : 317503711200033
Alamat : Jl. Mesjid II /29 RT 001/011 Bidara Cina Jatinegara, Jakarta
Timur

Untuk menandatangani Akta-Akta dan Kwitansi, menerima uang atas penjualan-penjualan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 Pondok Pucung, Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten. Demikian surat kuasa ini agar maklum adanya.

Banten 31 Juli 2013.

Pemberi kuasa
Tertanda Diatas
meterai
Poppijati

Penerima kuasa

Dewi Gumay

Para Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I dalam surat mereka kepada Tergugat I tertanggal 31 Juli 2013 yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Dewi Gumay. Sebagai Perihal dalam surat tersebut adalah Permohonan Penjualan Dengan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli). (Bukti nomor 2) Isi surat dari Penggugat I dan Penggugat II serta Dewi Gumay (Tergugat II) adalah berikut ini: (Bukti nomor 2)

Kepada Yth
Bapak Dafi Kusmarputra Di
tempat

Perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB



Dengan hormat,

Bersama ini saya mengajukan untuk dilakukan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) dengan pihak Bapak, dengan keterangan dan kondisi sebagai berikut

1. Nama Eddy Hanafiah Zainal 3674033107380001
(suami) Poppijati
- Nik 3674036811380001 (istri)
- Nama Jalan Maleo XIII JC7 no. 18 RT 003 RW 010 Pondok Pucung,
Nik Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang, Banten 1 Buku
2. Letak lokasi Sertifikat Hak Milik SHM No. 02439 (Surat Ukur No. 13881/1998)
3. Sertifikat Pondok Pucung Pondok Aren Tangerang Selatan Banten
4. 11/02/2012 Sertifikat 700.648/IMB-4721/BP2T/IV/2012 Keputusan Kepala Badan
5. Kelurahan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Tangerang Selatan nomor:
6. Kecamatan 640.3/ 785-BP2T/2010. Rp. 1.250.000.000.-
- Kabupaten 11. Jangka waktu pembelian kembali : 2 bulan dengan
Potongan Disetujui : 20 % dari nilai transaksi PPJB (termasuk biaya
jangka waktu pembelian kembali selama 2 bulan)
13. Biaya perpanjangan
1 (satu) bulan : 3,5 % dari nilai transaksi PPJB.
Demikian pengajuan saya ini, atas perhatian dan bantuannya saya

sampaikan terima kasih.

Jakarta, 31 Juli 2013

Mengetahui

Hormat saya, Ttd

Ttd

Di atas meterai

Dewi Gumay

Poppijati

Eddy Hanafiah Zainal

Surat Permohonan Penjualan Dengan PPJB tertanggal 31 Juli 2013 tersebut dibuat oleh Para Penggugat dan Dewi Gumay. Tergugat I sama sekali tidak berbuat apa-apa dengan pembuatan surat tersebut. Yang pasti bagi Tergugat I surat tersebut telah cukup membuat rincian keterangan dan kondisi dari Pihak Penjual yaitu Para Penggugat sehingga memudahkan Pihak Pembeli yaitu Tergugat I untuk mengambil keputusan menyetujui atau tidaknya permohonan tersebut. Tidaklah salah dan bukan perbuatan melawan hukum jika pembeli yaitu Tergugat I menyetujui permohonan Pihak Penjual yaitu Para Penggugat yang dengan sukarela menjual

Hal. 27 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PNJkt.Sel.



miliknya yaitu tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no18 dengan persyaratan yang ditentukan *sendiri*. Tergugat I tidak menetapkan persyaratan dimaksud serta tidak mengondisikannya. Tergugat I perlu menegaskan bahwa jual-beli dengan Perjanjian Perikatan Jual-Beli adalah lumrah dilakukan dan tidak melanggar hukum selama semuanya dilakukan atas dasar sukarela tanpa paksaan serta yang diperjual-belikan bukan barang yang melanggar hukum.

Atas dasar Surat Permohonan PPJB dengan kejelasan keterangan dan kondisinya Tergugat I menyetujui dilangsungkannya PPJB antara Tergugat I dan Para Penggugat yang pelaksanaannya dilakukan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nadi Krida Yomantara, S.H. atas kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat I. Salah satu pertimbangan Tergugat I untuk menyetujui permohonan Para Penggugat untuk melakukan penjualan dengan PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 kepada Tergugat I adalah laporan wakil atau penasihat hukum Tergugat I pada pertemuan dengan Tergugat II Dewi Gumay yang menyatakan bahwa Para Penggugat memiliki usaha *property* di Palembang yang bernilai belasan milyar rupiah, sehingga Tergugat I merasa optimis betul bahwa Para Penggugat pasti akan dapat melakukan pembelian kembali tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII JC7 no.18 sesuai yang dinyatakannya dalam surat permohonannya pada tanggal 31 Juli 2013.

Apa yang dinyatakan dalam Surat Gugatan halaman 7 nomor 13 merupakan pemutarbalikkan fakta dari kenyataan. Tidak benar pernyataan dalam Surat Gugatan bahwa Penggugat I kemudian juga disodorkan selebar surat oleh Tergugat III (Notaris) dan meminta Penggugat I untuk menandatangani surat tersebut, yang mana saat itu Penggugat I dikagetkan dengan angka Rp. 1, 250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang tertulis dalam surat tersebut. Bagaimana mungkin Penggugat I dapat menyatakan hal demikian padahal jelas-jelas ia mengajukan permohonan untuk menjual dengan PPJB tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 kepada Tergugat I dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) seharga Rp.1,250,000,000.(Bw/ct/ nomor 2).

Juga Para Penggugat telah salah menafsirkan pernyataan Tergugat III tentang sifat standar atau baku dari Perjanjian Perikatan Jual Beli. Untuk membuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli terdapat dokumen dokumen yang standar atau baku yang harus disiapkan. Notaris manapun akan mengikuti standar tersebut. Materinya tentu lain sekali dari dokumen



untuk perikatan pinjaman atau hutang-piutang. Dalam mengurus dokumen Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat I dan Tergugat I atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no. 18 kepada Tergugat I, oleh Notaris telah dibacakan naskah Akta-Akta dimaksud dan menurut Penggugat I ia sudah mengerti, memahami dan tidak ada keberatan atas isi dari naskah Akta-Akta tersebut, kemudian Tergugat III menunjukkan halaman demi halaman dari naskah Akta-Akta tersebut untuk dibubuhi paraf dan tandatangannya dari Penggugat I. Tentunya apabila Penggugat I tidak mengerti, tidak memahami atau ada keberatan mengenai Akta-Akta tersebut, Penggugat I berhak untuk tidak bersedia menandatangani Akta-Akta dimaksud.

Para Penggugat juga menyalah-artikan pengertian formalitas dalam halaman 6 butir 12 Surat Gugatan. Yang dimaksud dengan formalitas dalam rangka Perjanjian Perikatan Jual Beli ialah keadaan jika tidak terjadi pembayaran lunas oleh Tergugat I, sehingga Akta-Akta tersebut tidak akan ada artinya. Adapun faktanya dalam Perjanjian ini telah terjadi pelunasan pembayaran yaitu terbukti dari kwitansi pelunasan pembelian oleh Tergugat I atas tanah dan rumah di Jalan Maleo XIII Blok CJ7 no. 18 kepada Penggugat I. Penjelasan yang sama berlaku pula bagi materi Surat Gugatan halaman 10 butir 19. Adapun Surat Permohonan Penjualan dengan PPJB tertanggal 31 Juli 2013 merupakan persyaratan untuk dapat berlangsungnya penjualan dengan PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18; tanpa Surat Permohonan Penjualan dengan PPJB tertanggal 31 Juli 2013 tersebut yang ditandatangani dibawah-tangan oleh Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat II serta kemudian didaftarkan di Kantor Notaris *Nadi Krida Yomantara, S.H.*; maka tanpa Surat Permohonan tersebut Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat I tidak mungkin akan dibuat atau terjadi.

Prosedur pembuatan Akta Notaris adalah prosedur yang biasa / lazim dilakukan; Notaris membuat Akta atas dasar kesepakatan para pihak yaitu Para Penggugat dan Tergugat I yang sepakat membuat perjanjian perikatan jual beli. Rumusan Akta Notaris PPJB adalah baku (standard). Prosesnya juga baku yaitu para pihak ditanyai mengenai maksud - tujuan membuat akta atas kesepakatan antara para pihak; Notaris memeriksa obyek yang akan diperjual belikan dengan PPJB, kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam naskah Akta yang dibacakan di hadapan para pihak; kepada para pihak ditanyakan tentang mengerti / memahami atau tidaknya dan adanya



keberatan atau tidaknya para pihak atas rumusan kesepakatan; para pihak ditanya tentang apakah ada hal-hal yang masih perlu penjelasan serta perlu ditambah atau dikurangi, serta kemudian setelah para pihak memahami, mengerti, tidak ada keberatan maka naskah diparaf / ditandatangani halaman per halaman oleh para pihak yang kesemuanya proses tersebut ada minitnya dan disertai kesaksian 2(dua) orang saksi. Notaris hanya menuangkan kesepakatan dari para pihak dan tidak memuat hal-hal di luar kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat I selaku para pihak.

Akta Notaris yang menampung materi sebagaimana permohonan Para Penggugat kepada Tergugat I seperti tertera pada Bukti Surat tertanggal 31 Juli 2013 yang permohonan dimaksud dikabulkan / disepakati oleh Tergugat I yaitu penjualan dengan PPJB tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 sebagai dasar kesepakatan. Pembuatan Akta-Akta PPJB, antara Para Penggugat dan Tergugat I, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan bukan kehendak Notaris, melainkan merupakan hasil kesepakatan yang dasarnya permohonan penjualan dengan PPJB dari Para Penggugat atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 kepada dan permohonan tersebut disepakati oleh Tergugat I sesudah berlangsung ada pembicaraan sebelumnya. Selain Akta PPJBnya, juga biasa untuk dibuat Akta Pengosongan dan juga Akta Kuasa Menjual sebagai pelengkap guna mengatasi keadaan jika para pihak tidak mematuhi ketentuan PPJB atau pelaksanaan PPJB tidak berjalan semestinya.

Para Penggugat seperti menuduh Notaris tidak memberikan penjelasan kepada pihak mereka. Notaris telah memberikan waktu lebih dari cukup kepada para pihak untuk bertanya atau meminta penjelasan, sedangkan Para Penggugat dianggap cukup diberi kesempatan untuk mendapat klarifikasi tentang PPJB. Dari pengakuannya Penggugat I pernah mengikuti pendidikan ilmu hukum, maka dari itu sewajarnya ia paham betul dengan mengajukan permohonan untuk mengajukan penjualan dengan PPJB yang ditandatangani nya sendiri bersama Dewi Gumay. Sebagai orang yang pernah belajar ilmu hukum Penggugat I pasti mengerti perikatan Jual-Beli sebagaimana diperjanjikan antara dua pihak dalam perkara ini.

Para Penggugat membuat tuduhan-tuduhan yang sama sekali tidak benar serta melecehkan profesi Notaris. Selaku orang yang menurut pengakuannya pernah menghirup pendidikan ilmu hukum, Penggugat I



tidak mungkin menandatangani sesuatu (surat permohonan penjualan dengan PPJB tanggal 31 Juli 2013 dan Akta-Akta Notaris PPJB) tanpa mengetahui makna dan arti dari apa yang diparaf atau ditandatanganinya. Para Penggugat berada dalam keadaan sehat walafiat dan sadar pada waktu Akta-Akta Notaris PPJB, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan diurus serta tidak ada paksaan melainkan sukarela sebagaimana direkam dalam minuta. Pada waktu diselenggarakannya akad jual-beli termasuk penanda-tanganan Akta-Akta PPJB Para Penggugat tidak berada dalam keadaan pingsan, mabuk atau pun hilang ingatan serta juga tidak ada paksaan. Hal ini ada saksi-saksinya yaitu 2(dua) orang saksi yang menyaksikan waktu Akta-Akta tersebut ditanda-tangani.

Para Penggugat melecehkan Notaris dengan tuduhan-tuduhan yang tidak benar. Tuduhan seolah-olah Notaris bertindak mengelabui Para Penggugat tidak sesuai dengan fakta sesungguhnya. Notaris berhadapan dengan Penggugat I yang memberi kesan memahami PPJB namun tetap memberikan kesempatan untuk bertanya seandainya belum mengerti atau belum memahami atau ada berkeberatan atau pun tidak menyetujui hal-hal yang dirumuskan oleh Kantor Notaris dalam naskah Akta PPJB, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan. Notaris membacakan naskah Akta-Akta yang akan ditandatangani dan bila tidak mengerti atau tidak memahami maka diberikan penjelasan dan bila ada keberatan atau tidak setuju dapat dilakukan perubahan terhadapnya dan setelah para pihak mengerti / memahami, tidak ada keberatan dan menyetujuinya baru para pihak memaraf halaman demi halaman atau menandatanganinya. Perlu sekali untuk ditegaskan sekali lagi bahwa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nadi Krida Yomantara, SH. masih ada hubungan kekeluargaan dengan Para Penggugat khususnya Penggugat II. Mengingat hal tersebut tidaklah mungkin Notaris dimaksud berpihak kepada Tergugat I untuk berbuat hal yang merugikan Para Penggugat dengan maksud memberi keuntungan kepada pihak Tergugat I.

Para Penggugat menuduh seolah-olah Notaris mengulur waktu dengan menunda menyampaikan Akta-Akta Notaris kepada Para Penggugat. Fakta hukumnya adalah Para Penggugat yang tidak aktif menghubungi Kantor Notaris, padahal kebiasaan yang berlaku pada umumnya untuk penyelesaian Akta Notaris para pihak harus aktif bertanya ke Kantor Notaris apakah Akta sudah selesai dibuat atau belum dan kapan para pihak akan memperoleh salinannya. Pada dasarnya salinan Akta Notaris lebih banyak diminta /

Hal. 31 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



dibutuhkan dari sisi pihak kedua/pembeli atau kreditur.

Pernyataan Penggugat I bahwa ia seolah-olah kaget dengan membaca Akta-Akta sebagaimana ia menggambarkannya pada Surat Gugatan halaman 8 dan 9 nomor 17 sungguh hal yang aneh karena kepada Penggugat I, Tergugat III (Notaris) telah membacakan naskah Akta-Akta tersebut di Coffee Bean PIM 2 Pondok Indah, bahkan Penggugat I memintanya untuk melihat dan membacanya sendiri naskah Akta-Akta tersebut. Sangat mungkin Penggugat I lupa bahwa Notaris telah pernah membacakan naskah Akta-Akta dimaksud kepadanya bahkan ia telah membacanya sendiri naskah Akta-Akta tersebut. Adapun Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung sangat mustahil membuat ia kaget oleh karena Penggugat I beserta Penggugat II dan Tergugat II menanda-tanganinya sendiri surat dimaksud. Sungguh luar biasa aneh, masa dapat lupa seperti itu; atau Penggugat I Berbohong Atau Berpura-Pura.

Notaris dituduh seolah-olah telah berbuat sembarangan dengan melangsungkan kegiatan pelaksanaan pengurusan Akta tidak seluruhnya di Kantor Notaris, melainkan di tempat seperti di Coffee Bean PIM 2 atau di rumah Para Penggugat. Hal demikian justru patut dihargai oleh karena Notaris membantu mempermudah proses penyelesaian pengurusan Akta dengan memberikan kemudahan bagi para pihak untuk hadir pada acara yang disepakati. Kita patut bangga dan apresiasi pada Notaris yang melapangkan waktu untuk membantu mempermudah pengurusan akta notaris dengan menghadiri tempat-tempat di luar Kantor Notaris yang lebih mudah terjangkau oleh para pihak. Pada umumnya para notaris sangat sibuk dengan pekerjaannya dan tidak ada waktu luang untuk berada di luar Kantornya. Adapun pertemuan di Coffee Bean PIM 2 Pondok Indah Mai merupakan permintaan khusus dari Tergugat II Dewi Gumay dengan alasan Penggugat I tidak dapat pergi jauh jauh dari tempat kediamannya oleh karena sudah ada usia. Dalam hal ini Tergugat II jelas adalah bagian tak-terpisahkan dari Para Penggugat dan Tergugat II memikirkan kepentingan Para Penggugat yang sudah ada usia, tetapi kemudian peristiwa yang mereka sendiri usulkan dan untuk kepentingan pihak Para Penggugat dijadikan bahan untuk menggugat Tergugat I. Hal seperti ini menimbulkan lebih kuatnya dugaan adanya upaya konspirasi dari Para Penggugat kepada Tergugat I.

Hal. 32 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Tergugat II Dewi Gumay dengan segala perannya yang demikian besar terhadap Para Penggugat adalah orangnya Para Penggugat bahkan selalu membahaskan nenek kepada Para Penggugat. Apakah Tergugat II adalah cucu atau bukan dari Para Penggugat, dengan adanya Surat Kuasa dari Penggugat II kepadanya dengan kewenangan yang begitu besar maka Tergugat II dapat disimpulkan sebagai orang kepercayaan yang benar-benar sangat luar biasa dipercayai oleh Para Penggugat. Bukti sangat nyata lainnya adalah kenyataan bahwa Surat Permohonan Penjualan dengan PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 tertanggal 31 Juli 2014 dari Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I ditanda-tangani bersama oleh Para Penggugat dan Dewi Gumay. Bukti lainnya adalah Surat Kuasa untuk menjual tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII JC 7 no. 18 dari Penggugat II kepada Dewi Gumay. Dari itu sangatlah jelas tentang adanya hubungan khusus antara Tergugat II dengan Para Penggugat. Tergugat II menyapa Para Penggugat dengan panggilan nenek yang biasa dipakai untuk panggilan cucu terhadap kakek laki atau perempuan, tetapi pelacakan selama ini belum dapat membuktikan kesimpulan bahwa ia cucu dari Para Penggugat. Yang selama ini dipastikan Dewi Gumay atau Tergugat II adalah bagian sangat penting bahkan mungkin inti atau pemain utama dari kelompok Para Penggugat untuk merekayasa konspirasi mendapatkan dana dari Tergugat I untuk mengambil manfaat dari dana tersebut dengan melakukan segala upaya agar berlama-lama menggunakan dana dimaksud serta sekaligus dapat terus menguasai tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok CJ 7 no.18 yang bukan haknya lagi sehingga kesemua perbuatannya sangat merugikan Tergugat I. Kalau bukan bagian luar biasa penting atau pemeran utama dari rekayasa kelompok Para Penggugat, bagaimana mungkin Tergugat II berhasil mendapat kepercayaan menjadi pemegang kuasa untuk menandatangani Akta-Akta dan kwitansi, menerima uang atas penjualan tanah dan rumah di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9, Tangerang Selatan, Banten. Dari Surat Gugatan sangat jelas bahwa Penggugat I sangat membutuhkan uang dan Penggugat I memerintahkan Tergugat II atau Dewi Gumay untuk mencari uang tersebut dari Tergugat I ; Tergugat I tidak memberikan pinjaman dan hanya tertarik kepada PPJB terhadap tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no18 yang ditawarkan untuk dijual dengan PPJB. Oleh karena sangat membutuhkan uang ia memajukan permohonan menjual dengan PPJB

Hal. 33 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



tetapi dengan niat bahwa pada waktunya ia dan juga kepercayaannya Dewi Gumay mengingkari jual-beli dengan terus berbohong menyatakan bahwa uang dari Tergugat I adalah pinjaman. Sekalipun diberikan kuasa yang sangat besar kepada Dewi Gumay untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII JC 7 no18, pelaksanaan penjualan itu sendiri sepenuhnya dilakukan oleh Penggugat I. Hal ini mudah ditelusuri dari kenyataan bahwa kemajuan-kemajuan dalam upaya Dewi Gumay untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo tersebut senantiasa dilaporkan oleh Dewi Gumay kepada Penggugat I seperti laporan hasil pertemuan di Pacific Place, tidak mungkin Penggugat I hadir di Coffee Bean PIM 2 bila Dewi Gumay tidak melaporkan hasil pertemuan di Pacific Place kepada Penggugat I; tidak mungkin Penggugat I menandatangani Surat Permohonan Menjual Dengan PPJB tertanggal 31 Juli 2013, bila tidak ada laporan tentang PPJB oleh Dewi Gumay kepada Penggugat I; tidak mungkin Penggugat I hadir untuk menandatangani Akta-Akta PPJB di Coffee Bean PIM 2 jika ia tidak mendapat laporan dari Dewi Gumay bahwa akan dilakukan akad jual-beli terhadap tanah dan bangunan di Jalan Maleo dimaksud tanggal 1 Agustus 2013, Surat Permohonan itu sendiri ditandatangani bersama oleh Para Penggugat dan Dewi Gumay. Kunjungan ke Kantor Notaris pada tanggal 24 Juli 2013 oleh Penggugat I dan Dewi Gumay, walaupun tidak bertemu dengan Notaris pasti Dewi Gumay telah melaporkan hal ihwal mengenai PPJB kepada Penggugat I. Penandatanganan Akta-Akta Notaris Mengenai PPJB, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan oleh Penggugat II yaitu istri Penggugat I dilaksanakan di rumah Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 yaitu rumah kediaman Penggugat I; tidak lah mungkin Penggugat I sebagai suaminya tidak dilapori oleh Dewi Gumay tentang Apa yang akan dilakukan istrinya yang juga nenek menurut pengakuan Dewi Gumay. Menurut Dewi Gumay ia orang kepercayaan dari nenek lanangnya yaitu Penggugat I mengurus usaha *property* 10 hektar di Palembang; tidak lah mungkin dipungkiri kedekatan atau kepercayaan untuk selalu bekerja sama antara Penggugat I dan Dewi Gumay. Keduanya sangat memerlukan uang sehingga cara apa pun ditempuhnya. Mereka menjual dengan PPJB kepada Tergugat I untuk mendapat dana Rp.1,25 milyar yang kemudian mereka mengingkarinya seolah-olah uang pinjaman agar dapat menguasai dana dan sekaligus menguasai barang yang dijualnya yang sesungguhnya bukan miliknya lagi.

Sekalipun berupaya untuk mengingkari perbuatannya yaitu menjual



dengan PPJB tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18, dan mereka merekayasa mengaburkannya dengan seolah-olah Penggugat I mendapat pinjaman uang dari Tergugat I, tetapi ia tidak mungkin menghilangkan jejaknya yang merupakan bukti kokoh tak-terbantahkan yaitu antara lain Surat Permohonan untuk Penjualan dengan PPJB tanggal 31 Juli 2013 ;

Akta-Akta Notaris PPJB, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan yang dibuat di hadapan Notaris; kuitansi tanda Pelunasan Pembelian dengan PPJB yang ditandatangani sendiri oleh Penggugat I; Surat Pernyataan Penggugat I tanggal 3-2-2014 dll. sehingga insya Allah akan lebih mudah bagi Tergugat I untuk meminta pertanggung-jawaban Para Penggugat atas apa yang telah diperbuatnya dengan akibat kerugian besar bagi Tergugat I.

Adapun Tergugat I tidak mempunyai hubungan apapun dengan Tergugat II dan apa yang telah dilakukannya terhadap Para Penggugat sama sekali bukan tanggung jawab dan di luar pengetahuan Tergugat I. Oleh karena Tergugat II adalah satu kelompok dengan Para Penggugat, maka tidak lah benar bahwa ia dijadikan bagian dari kelompok Tergugat I. Bahkan mungkin saja Tergugat II dan Para Penggugat bekerja sama melakukan konspirasi terhadap Tergugat I untuk menipu dan mendapat dana dari Tergugat I kemudian memperkarakan Tergugat I agar selain mendapat dana segar sebanyak RP. 1,25 milyar juga dapat tetap menguasai asset yang dijualnya yaitu tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII JC7 no. 18. Maka dari itu sangatlah keliru untuk menempatkan Tergugat II bersama-sama Tergugat I dalam Perkara Gugatan ini.

Kesepakatan para pihak dalam perkara a quo adalah Jual-Beli dan sama sekali bukan Pinjam - Meminjam. Ungkapan dalam Surat Gugatan yang menyatakan bahwa ikatan antara pihak Para Penggugat dan Tergugat I adalah pinjam-meminjam adalah salah besar, karena ikatan tersebut secara sah dan meyakinkan adalah Jual-Beli. Namanya saja Perjanjian Perikatan Jual-Beli dan bukan Perjanjian Pinjaman atau Hutang-Piutang. Baik dalam prosesnya maupun Akta Notarisnya tidak terdapat sepatah kata pun ungkapan tentang pinjam-meminjam atau hutang, melainkan Jual-Beli. Istilah pinjaman sengaja diciptakan oleh Para Penggugat untuk menghindari tanggung jawab terhadap konsekuensi ikatan jual-beli dan sengaja diciptakan untuk dengan sengaja beritikad buruk agar melepaskan diri dari tanggung jawab dengan tujuan jahat merugikan Tergugat I. Juga tidak benar pernyataan Para Penggugat yang menuduh bahwa perikatan antara Tergugat I dan Para



Penggugat adalah jual-beli yang dibungkus dengan hutang-piutang.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Perjanjian Perikatan antara Tergugat I dan Para Penggugat adalah jual-beli dan bukan pinjaman. Tergugat III tidak pernah menyampaikan kepada para pihak termasuk pihak Para Penggugat bahwa perjanjian perikatan antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian hutang-piutang, melainkan membuat perjanjian perikatan jual - beli (PPJB) dengan harga yang sudah disepakati oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah sebesar Rp. 1, 250.000.000.-(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) berikut dengan Akta Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan. Atas dasar hal tersebut, maka pernyataan dalam Surat Gugatan halaman 9 dan 10 nomor 18 sama sekali tidak benar oleh karena tidak berlandaskan fakta hukum.

Kesepakatan yang mengikat Tergugat I dan Para Penggugat dikukuhkan dalam 3 (tiga) Akta Notaris, yaitu: Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual Beli tgl. 01 Agustus 2013 No. 1 (Bukti nomor 3); Akta Kuasa Untuk Menjual tgl. 02 Agustus 2013 (Bukti nomor 4) dan Akta Perjanjian Pengosongan tgl. 01 Agustus 2013 NO. 3 (Bukti nomor 5). Ketiga Akta tersebut telah dibuat dengan prosedur normal tanpa melanggar hukum dan dibuat oleh yang berwenang Notaris Pejabat Pemerintah, sehingga isi dari ketiganya mengikat para pihak yang dalam hal ini Para Penggugat dan Tergugat I untuk sepenuhnya mematuhi. Ketiga Akta dimaksud adalah Undang-Undang bagi para pihak. Siapa pun yang tidak mematuhi melanggar ketentuan Undang-Undang tersebut. Dengan Waan Prestasi-nya Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Mestinya Tergugat I yang menggugat Para Penggugat ke Pengadilan dan bukan sebaliknya yaitu Para Penggugat menggugat Tergugat I ke Pengadilan. Bukan saja menggugat ke Pengadilan, mestinya Tergugat I melaporkan Para Penggugat ke Badan Reserse Kriminal Kepolisian.

Perikatan Jual-Beli antara dua pihak atau lebih adalah masalah per data dan legal tidak melanggar hukum, asal terjadi kesepakatan antara para pihak dengan sukarela tanpa suatu paksaan, sedangkan obyek yang diperjual-belikan bukan hal yang melanggar hukum. Dalam perkara a quo yang menjadi obyek adalah tanah dan bangunan yang berada di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no. 18. Kesepakatan diadakannya perikatan jual beli dengan PPJB terjadi dan berlangsung melalui proses yang wajar, normal dan legal yaitu: 1). Pembicaraan antara Para Penggugat dengan

Hal. 36 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Tergugat I atau wakil-wakilnya (kuasanya); Dewi Gumay adalah orang kepercayaan dari kelompok Para Penggugat; ia disuruh mencari uang oleh Penggugat I yang sangat membutuhkan uang; ia mendapat kuasa dari Penggugat II untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18; ia pula orang pertama yang menawarkan penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII tersebut; ia membuka harga tanah dan bangunan yang dijual dengan PPJB Rp. 1,5 milyar, tetapi jualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII tersebut; ia membuka harga tanah dan bangunan yang dijual dengan PPJB Rp. 1,5 milyar, tetapi melalui tawar menawar akhirnya menjadi Rp. 1,25 milyar. Semua kegiatan-nya sepengetahuan Penggugat I dan Penggugat II serta setiap langkahnya dilaporkan kepada Para Penggugat tersebut. 2). Permohonan penjualan dengan PPJB dari Para Penggugat kepada Tergugat I dengan surat tanggal 31 Juli 2013 lengkap dengan spesifikasi / rincian keterangan dan kondisinya; Surat Permohonan merupakan syarat untuk dapat di langungkannya penjualan dengan PPJB; isi permohonan meliputi identitas penjual; spesifikasi obyek / barang yang dijual; nilai harga barang yang dijual; waktu pembelian kembali, dan lain-lain. Surat Permohonan diteliti dahulu sebelum ditanda-tangani; sesudah tidak berkeberatan terhadap isinya Surat Permohonan ditandatangani oleh Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) dan juga Dewi Gumay. 3). Persetujuan Tergugat I terhadap permohonan Para Penggugat; 4). Kesepakatan para pihak untuk membuat PPJB dengan mengurus Akta Notaris di hadapan Notaris; 5). Telah berlangsung pengurusan Akta Notaris tentang PPJB antara Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana proses dan prosedur normal serta bersih dari suatu perbuatan melawan hukum. Terjadinya perikatan jual-beli antara Tergugat I selaku pembeli dan Penggugat I selaku penjual terjadi secara sukarela tanpa ada paksaan dan para pihak berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, sedangkan Notaris tidak ikut campur tangan dalam proses terjadinya kesepakatan, Notaris hanya melakukan tugasnya selaku menyiapkan akta autentik mengenai perjanjian perikatan jual beli. Atas dasar hal tersebut perjanjian perikatan jual-beli antara Para Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum.

Proses terjadinya jual-beli diawali oleh pemegang kuasa untuk menjual tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no. 18 yaitu dimulai oleh Dewi Gumay (Tergugat II) yang orang kepercayaan dari Para Penggugat dan ia menerima kuasa untuk menjual tanah dan



bangunan dimaksud; Surat Permohonan Untuk Menjual dengan PPJB dari Para Penggugat kepada Tergugat I ditanda-tangani oleh Para Penggugat dan Dewi Gumay selaku kuasa untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo tersebut, setiap perkembangan dalam proses jual-beli dilaporkan oleh Dewi Gumay kepada Penggugat I; Notaris dalam mengurus dokumen jual -beli selalu membacakan isi naskah dokumen, menanyakan kepada para pihak apakah mengerti, apakah memahami dan apakah ada keberatan dengan isi naskah dokumen; sesudah para pihak menyatakan mengerti, memahami dan tidak ada keberatan atas isi dokumen barulah naskah dokumen dibuka halaman demi halaman dan diparaf / ditanda-tangani oleh para pihak. Ketika akad jual-beli dengan PPJB dilaksanakan Penggugat I berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani. Dalam proses terjadi dan terwujudnya penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 yang aktif dan menonjol dalam upayanya adalah orang kepercayaan Para Penggugat yaitu Dewi Gumay, yang kegiatan upayanya diketahui oleh Penggugat I dan peran Penggugat I terkesan diatur oleh Dewi Gumay yang mendapat kuasa dari Para Penggugat untuk menjual tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18, sedangkan pihak pembeli hanya melayani. Pada posisi demikian Tergugat I tidak memainkan peran aktif bagi terjadinya kesepakatan jual-beli dengan PPJB antara Penggugat I dan Tergugat I. Kehadiran Penggugat I di Coffee Bean adalah atas prakarsa Dewi Gumay, bahkan Dewi Gumay sudah bisa mengatur kehadiran Penggugat I seperti pernyataannya pada tanggal 29 Juli 2013 bahwa Penggugat I pasti hadir pada tanggal 1 Agustus 2013 yaitu hari dilaksanakannya akad jual-beli PPJB antara Penggugat I dan Tergugat I. Selama waktu berprosesnya pelaksanaan akad jual-beli termasuk penandatanganan Akta-Akta Notaris PPJB antara Penggugat I dan Tergugat I tidak ada paksaan dan para pihak berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani. Sangatlah keliru untuk membuat fitnah seolah -olah pihak Tergugat I mengkondisikan sehingga pihak Penggugat I seperti kerbau dicocok hidung untuk mengikuti kemauan pihak Tergugat I.

Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual-Beli antara Para Penggugat dan Tergugat I menegaskan bahwa Para Penggugat selaku pemilik persil Jalan Maleo XIII JC 7 no.18 hendak menjual dan menyerahkan persil tersebut kepada tergugat I, yang menyetujui untuk membeli dan menerima penyerahan persil tersebut dari pihak Para Penggugat dengan harga Rp. 1.250.000.000.-. Saksi-saksi adalah: 1). Tuan Stefanus Benyamin Mandala (karyawan swasta,



warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Timur, Cipinang Asem, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 012, Kelurahan Kebon Pala, Kecamatan Makasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3175081405690013; dan 2). Nona Nurkhayati, pegawai Kantor Notaris, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Tegal, RT02, Penduduk Nomor: 3328065211820002. (Bukti nomor 3) Akta Notaris tanggal 01 Agustus 2013 Nomor 3 antara lain menegaskan bahwa pihak Para Penggugat berjanji dan mengikat diri terhadap pihak Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan persil tersebut dalam keadaan kosong seluruhnya selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya Akta ini (1 Agustus 2013). (Bukti nomor 4) Akta Notaris tanggal 01 Agustus Nomor 2 tentang Kuasa Untuk Menjual antara lain menegaskan bahwa Para Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I dengan hak substitusi untuk dan atas nama serta mewakili Para Penggugat menjual dan menyerahkan kepada siapa, dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik Pelunasan oleh pihak Tergugat I baik secara bawah tangan maupun dimuka umum. (Bukti nomor 5) Kuitansi tanggal 12 Agustus 2013 merupakan bukti bahwa Tergugat I telah membayar lunas pembelian dengan PPJB Jalan Maleo XIII JC 7 no. 18 kepada Penggugat I sebagai berikut: (Bukti Kuitansi nomor 6). Kuitansi ini juga merupakan bukti bahwa perikatan antara Tergugat I dan Para Penggugat adalah jual-beli dan bukan pinjaman. Dalam kuitansi ditegaskan Pelunasan Pembelian dengan PPJB, jadi bukan pinjaman atau pun hutang. Dengan pelunasan ini maka Akta-Akta Notaris antara Para Penggugat dengan Tergugat I bukan formalitas lagi melainkan efektif realitas.

Setelah terjadi pelunasan pembelian oleh Tergugat I kepada Penggugat I atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no. 18 dan Penggugat I memberikan kuitansi tanda pembayaran lunas kepada Tergugat I serta selanjutnya Tergugat I menyampaikannya kepada Notaris (Tergugat III) Tergugat III menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 kepada Tergugat I. Hal ini menjadi bukti bahwa PPJB benar-benar ada realisasinya sesudah adanya pembayaran lunas. Di sini pun jelas bahwa Notaris memberikan sertifikat tanah Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 kepada Tergugat I sesudah mengetahui dan meyakini terlaksananya pelunasan pembayaran pembelian tanah Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 sesuai dengan Akta tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I. (Bukti nomor 6)



No

Sudah terima dari DAFI KUSMARPUTRA, SH

Uang sejumlah Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah Untuk pembayaran
Pelunasan Pembelian dengan PPJB sebidang tanah dan bangunan SHM no. 02439 a/n
Eddy Hanafiah Zainal Surat Ukur no. 13884 1MB no.700.648/IMB-472?BP2T7 14/ 2012
terletak di Jl.Maleo XIII JC 7 no. 18 RT 003 RW 010 Kec.Pondok Aren Kel.Pondok
Pucung Kab. Tangerang Selatan Prov. Banten.

Tangerang 12 Agustus 2013

Tertanda

Terbilang Rp. 1.250.000.000.-

Meterai cukup

Eddy Hanafiah Zainal

PPJB antara Para Penggugat dan Tergugat I akan bermanfaat bagi para pihak, jika kedua pihak patuh memenuhi ketentuan - ketentuan kesepakatan yang dituangkan dalam Akta-Akta Notaris. Uang RP.1,25 milyar dari Tergugat I yang diterima oleh Para Penggugat, jika dipergunakan dengan baik untuk pengembangan usaha *property* Para Penggugat di Palembang pasti akan memberikan hasil yang memungkinkan Para Penggugat mempunyai dana guna membeli kembali Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18. Namun jika tidak digunakan sebaik-baiknya, maka dana dimaksud akan habis tanpa karuan hasilnya. Para Penggugat dituntut untuk menjadi pengelola dana yang baik yang dalam gambaran Tergugat I adalah pengembangan *property* di Palembang dengan luas 10 hektar. Tentu saja penggunaan uang tersebut bukan urusan Tergugat I dan Tergugat I tidak berhak dan juga tidak mau ikut-campur dalam urusan bisnis Para Penggugat. Namun demikian sangat disayangkan jika usaha *property* Para Penggugat yang katanya milyaran rupiah itu tidak berjalan sesuai dengan harapan atau tidak ber-jalan sama sekali atau katakanlah gagal total. Seandainya usaha *property* Para Penggugat itu benar-benar gagal, Tergugat I tidak mungkin untuk ikut bertanggung jawab oleh karena tidak ada ikatan apa pun dalam usaha *property* dimaksud antara Tergugat I dalam usaha *property* Para Penggugat. Perikatan antara Tergugat I dan Para Penggugat hanya sebatas jual-beli sebagaimana kesepakatannya yang dituangkan dalam ketiga Akta Notaris. Apa pun yang terjadi dengan Para Penggugat mereka mempunyai kewajiban untuk memenuhi ketentuan sesuai dengan Akta Notaris.

Hal. 40 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Tergugat I banyak mengamati kejadian dan pelaksanaan Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB). Dari pengamatan selama ini tidak pernah kejadian peristiwa seperti halnya yang telah terjadi dengan PPJB antara para penggugat dengan Tergugat I. Persyaratan bagi keberhasilan suatu PPJB adalah: 1). Konsistensi dan kesungguhan para pihak dalam membuat perikatan jual beli, sehingga yang bersangkutan benar-benar patuh akan ketentuan-ketentuan yang menjadi kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam perjanjian perikatan jual-beli; 2). Khusus pihak penjual memiliki usaha yang benar-benar sedang atau pasti akan berlangsung dengan baik, sehingga dana yang diterima dari penjualan obyek yang diperjanjikan memungkinkan untuk membeli kembali obyek dimaksud. Adapun pembeli harus memberikan dana kepada penjual dalam waktu sesuai ketentuan yang disepakati; 3). Para pihak harus tahu diri mengenai hak-hak / kewajiban para pihak atas obyek yang diperjual-belikan, 4). Para pihak tidak mempunyai niat buruk antara satu pihak dengan lainnya; 5). Hubungan baik antara kedua pihak terpelihara dengan baik dan hubungan kekeluargaan melalui musyawarah terus dipelihara serta sejauh mungkin para pihak untuk tidak menggunakan pihak lain ikut campur mengganggu pemahaman akan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati.

Tergugat I merasa bahkan menilai bahwa Para Penggugat sama sekali tidak memenuhi persyaratan yang memungkinkan berjalan baiknya pelaksanaan suatu PPJB. Sebagai contoh dari inkonsistensi Para Penggugat ialah aneka ungkapan yang disampaikan kepada berbagai pihak tentang materi mengenai keterangan dan kondisi penjualan dengan PPJB, padahal materi tersebut merupakan permohonan mereka kepada Tergugat I. Inkonsistensi yang paling parah adalah upaya Para Penggugat untuk menggugurkan PPJB padahal mereka sendiri yang memohonnya. Dari pengalaman Tergugat I, hanya PPJB antara Para Penggugat dan Tergugat I inilah yang Pihak Penjualnya berupaya untuk menggugurkan PPJB. Menggugurkan suatu perikatan harus dilakukan oleh para pihak.

Para Penggugat tidak mentaati ketentuan-ketentuan yang diatur dalam kesepakatan yang salah satu di antaranya adalah pembelian kembali yang dalam Perjanjian Perikatan Jual-Beli terbuka luas dilakukannya pembelian kembali asset yang dijual kepada pembeli oleh penjual sebagaimana permohonan penjualan dengan PPJB yang diajukan oleh Para Penggugat kepada dan disetujui oleh Tergugat I, namun kesepakatan ini tidak



dituangkan dalam Akta Notaris, tetapi secara tegas merupakan salah satu unsur permohonan dari Para Penggugat kepada dan disetujui oleh Tergugat I, sehingga harus menjadi pegangan untuk dilaksanakan. Jangka waktu pembelian kembali oleh Para Penggugat adalah 2 (dua) bulan dengan perpanjangan 1(satu) bulan. Namun kenyataannya pembelian kembali demikian tidak dilakukan oleh Para Penggugat sehingga Para Penggugat telah melakukan Wan Prestasi. Padahal pada jangka waktu itu Tergugat I dengan senang hati menjual kembali Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 kepada Para Penggugat dengan harga Rp.1,25 milyar ataupun jika lebih paling tinggi hanya Rp.1,3 milyar.

Sebagaimana ditegaskan dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 02 tanggal 1 Agustus 2013 pihak Para Penggugat berjanji dan mengikat diri terhadap pihak Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan persil Jl. Maleo XIII JC7 dalam keadaan kosong seluruhnya selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya Akta ini (01 Agustus 2013). (Bukti nomor 3) Pengosongan oleh Para Penggugat dan penyerahan persil kepada Tergugat I terjadi jika Para Penggugat tidak membeli kembali persil dimaksud yang dalam permohonan Para Penggugat dimohonkan 2 (dua) bulan sejak ditanda-tanganinya Akta PPJB. Fakta hukum ini juga merupakan bukti nyata lagi suatu Wanprestasi Para Penggugat dengan mengingkari janjinya sendiri sebagaimana tercantum dalam Surat Permohonannya kepada Tergugat I yang merupakan salah satu rincian kondisi yang dijanjikannya jika penjualan dengan PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo disetujui oleh Tergugat I.

Mengingat tidak adanya kepatuhan memenuhi kewajibannya, maka Tergugat I menyampaikan teguran tertulis kepada Para Penggugat tertanggal 7 Januari 2014 yang meminta untuk melakukan pengosongan segera dalam waktu tujuh hari sejak diterimanya surat teguran atas dasar ketentuan Akta Notaris PPJB. Para Penggugat nyata-nyata tidak mengindahkan teguran tetapi juga tidak melakukan pembelian kembali Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18.(Bukti nomor 7 Surat Teguran).

Jakarta, 7 Januari 2014 Bapak
Eddy Hanafiah Zainal Jl. Maleo XIII
JC 7 no 18 Bintaro Sektor 9
Tangerang Selatan



Perihal : Teguran ke-1

Dengan hormat,

Sehubungan dan sesuai dengan PPJB (Perjanjian Jual Beli) antara Bapak dengan Bapak Dafi Kusmarputra atas obyek Rumah di Jalan Maleo XIII JC7 no. 18 Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan; yang telah dilaksanakan di hadapan Notaris Nadi Yomantara SH pada bulan Agustus 2013 dan hingga saat ini telah memasuki bulan Januari 2014 belum juga dilakukan pembelian kembali sesuai dengan kesepakatan awal yaitu di bulan November 2013. Maka dengan ini kami menyampaikan teguran kepada Bapak terkait rumah tersebut untuk segera dilakukan pengosongan dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat ini. Demikian surat teguran ini; atas perhatian dan kerjasamanya kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami, Dafi
Kusmarputra.

Tergugat I baik sendiri tetapi lebih banyak dengan perantara utusannya seperti Nyonya Rochela, Bapak S.P. Kusumah, Asyah dan lain-lain mengingatkan Para Penggugat kapan akan melakukan pembelian kembali persil Jalan Maleo XIII JC7 no 18, tetapi Para Penggugat malah mengusir wakil-wakil Tergugat I secara tidak sopan, bahkan selanjutnya mereka melaporkan kepada Polisi Sektor Pondok Aren bahwa mereka merasa terganggu oleh kunjungan para utusan dimaksud sepertinya ia mau mengelak tanggung-jawabnya.

Sekalipun tidak mendapat sambutan yang baik, utusan dari Tergugat I mencoba mendatangi Para Penggugat dengan pemikiran bahwa wajib mengingatkan secara baik-baik kepada siapa saja yang hilaf berbuat kesalahan dan hal demikian wajar oleh karena Tergugat I telah membeli dengan merasa membayar lunas kepada Para Penggugat dan Para Penggugat telah menerima pembayaran lunas dimaksud. Utusan Tergugat I mendatangi lagi Para Penggugat dan dengan baik-baik menanyakan kapan akan melakukan pembelian kembali atau bila tidak membeli kembali dimohonkan untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan persil Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 kepada Tergugat I sesuai dengan ketentuan PPJB antara para pihak. Sebenarnya nya Tergugat I tidak bermaksud membeli persil Jalan Maleo XIII JC 7 no 18. Jika tidak ada permohonan dari Para Penggugat tidak terjadi perikatan jual-beli terhadap persil tersebut. Pendekatan baik-baik



kepada Para Penggugat akhirnya memberikan hasil yaitu tanggal 3 Februari 2014 Penggugat I membuat pernyataan tertulis yang menyatakan akan membeli kembali dengan 2 (dua) kali pembayaran yaitu pertama: Rp. 1.250.000.000.- dan kedua: Rp.600.000.000 masing-masing tanggal 12/02/2014 dan 28/02/2014. (Bukti nomor 8). Surat Pernyataan dibuat tanpa ada paksaan ataupun intimidasi, melainkan atas keinsyafannya Penggugat I sendiri.

Surat Pernyataan akan membeli kembali merupakan salah satu bukti perkara ini; adapun isinya adalah berikut: (Bukti nomor 8 Surat Pernyataan tanggal 3-2-2014):

Surat Pernyataan

Nama Eddy Hanafiah Zainal

Alamat : Jl. Maleo XIII JC 7 no. 18 Bintaro Jaya

No. KTP / Identitas : 3674033107380001

Bersedia melakukan pembelian kembali atas tanah dan bangunan yang terletak : Jl. Maleo

Yang akan saya laksanakan paling lambat tgl: 12/02/2014 dan 28/2/2014 Senilai : Rp. 1.250.000.000.- (pertama) - Rp. 600.000.000.-(kedua) Apabila sampai tanggal tersebut di atas saya tidak dapat melakukan pembelian kembali tanah dan bangunan tersebut, maka saya bersedia untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut di atas yang telah menjadi milik Bpk. Dafi Kusmarputra, SH.

Demikian surat pernyataan pembelian kembali ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, dan tanpa paksaan dari pihak mana pun juga.

Meterai cukup

Yang membuat pernyataan Saksi-saksi

Ttd

Tertanda di atas

Ny. Hj. Rochela

Meterai Kusumah Eddy Hanafiah Zainal Asyah

Surat Pernyataan Penggugat I tanggal 3 / 2 / 2014 sungguh memberikan harapan dan awalnya Tergugat I menaruh kepercayaan penuh kepada Para Penggugat bahwa mereka orang baik-baik, amanah, dapat dipercaya serta akan melakukan apa yang mereka janjikan. Namun apa kenyataannya Surat Pernyataan tinggal Surat Pernyataan; janji tinggal



janji; rupanya Para Penggugat adalah mereka orang-orang yang mudah membuat janji; mereka adalah pembohong yang tidak ada bandingnya. Sampai dengan hari-hari Sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Surat Pernyataan Penggugat I benar-benar merupakan janji kosong. Kembali Para Penggugat memperlihatkan/mempertontonkan Waan Prestasinya.

Sekalipun Surat Pernyataan dari Penggugat I samasekali tidak ada realisasinya Tergugat I masih melihat ada suatu kemajuan yaitu adanya pengakuan bahwa persil Jalan Maleo JC 7 no.18 adalah milik Tergugat I dan pembelian kembali pada saat Surat Pernyataan dibuat yakni bulan Februari 2014 harga pembelian kembali adalah Rp. 1.850.000.000.- Jadi bukan lagi Rp. 1.250.000.000.- atau Rp. 1.300.000.000.- Dengan nilai pembelian kembali Rp.1,85 milyar pada bulan Februari 2014 berarti dalam jangka 2(dua) bulan yaitu dari bulan Desember 2013 dan Januari 2014 Para Penggugat menaikkan harga pembelian kembali menjadi sebesar Rp,1, 85 milyar yang mencerminkan kenaikan harga *property* Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18.

Dengan Waan Prestasi untuk kesekian kalinya yaitu tidak adanya realisasi atau janji bohong Surat Pernyataan bulan Februari 2014, Tergugat I ingin menempatkan orang di Jalan Maleo XIII JC 7 no. 18, tetapi Penggugat I berkeberatan dan melaporkannya kepada polisi. Agar tidak terjadi persengketaan, maka Tergugat I menarik kembali orangnya dari Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18 serta kemudian meminta Kepolisian Sektor Pondok Aren untuk mengatur waktu agar musyawarah atau pertemuan antara Para Penggugat dan Tergugat I dapat berlangsung secara kekeluargaan. Dengan demikian berlangsung 2 (dua) kali pertemuan antara Tergugat I dan Penggugat I serta juga dihadiri oleh polisi atas permintaan Tergugat I dengan maksud agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti misalnya timbulnya kekerasan. Polisi yang hadir tidak ikut dalam pembicaraan melainkan hanya sebagai pendengar saja. Dalam pertemuan dan disaksikan oleh pihak kepolisian tersebut Penggugat I mengakui bahwa telah terjadi perjanjian perikatan jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat I yang dibuat di hadapan Notaris dan telah menerima pembayaran lunas dari Tergugat I serta berjanji akan menyelesaikan kewajibannya. Para hadirin menyatakan kepada Penggugat I sebagai nasehat bahwa Laki-Laki yang Dipegang adalah Janjinya. Penggugat I mengangguk-anggukkan kepalanya untuk menunjukkan persetujuannya atas pernyataan tersebut, tetapi sampai detik ini anggukan kepalanya



hanyalah pernyataan kosong belaka tanpa penyelesaian apapun dari padanya. Harga pembelian kembali oleh Para Penggugat bukan nilai asal-asalan, melainkan ada landasan kuatnya. Ketika Para Penggugat mengajukan permohonannya untuk penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII JC 7 no.18 dengan jelas menegaskan bahwa pemotongan 20% dari Rp.1,25 milyar adalah untuk keuntungan 2 (dua) bulan ke depan sehingga keuntungan per bulan atau naiknya harga pembelian kembali per bulan adalah Rp. 125 juta. Para Penggugat telah menerima Rp.1,25 milyar yang realisasi lunasnya tanggal 12 Agustus 2014; sejak itu mereka menguasai uang tersebut dan juga persil Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 sehingga dua-duanya dikuasai Para Penggugat. Pertimbangan untuk menyetujui pembelian dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 adalah adanya informasi usaha *property* Para Penggugat yang katanya bernilai belasan milyar rupiah di Palembang, maka nilai pembelian kembali menurut kesediaan Penggugat dalam Surat Pernyataannya bulan Februari 2014 sebesar Rp. 1,85 milyar dapat disetujui oleh Tergugat I asal dibayar sesuai dengan janji 2(dua) kali pembayaran. Penguasaan uang Rp.1,25 milyar bersamaan dengan juga penguasaan fisik Jalan Maleo XIII JC 7 no.18 sejak 1 Oktober 2013 sampai dengan dibuatnya Surat Pernyataan Penggugat I sebesar Rp. 1,85 milyar adalah wajar, tetapi sampai dengan disiapkannya Jawaban Atas Gugatan ini yaitu bulan November 2014 adalah lebih dari 1 (satu) tahun. Dalam jangka waktu yang berbeda 1(satu) tahun demikian adalah wajar kalau harga pembelian kembali naik menjadi Rp. 2,75 milyar. Harga pembelian kembali sebesar itulah yang ditawarkan kepada Para Penggugat dan menanyakan kesediaannya untuk melakukan pembelian kembali dalam Mediasi dalam Sidang di Pengadilan Negeri ini.

Alasan mendasar untuk menentukan harga pembelian kembali dari Tergugat I kepada Para Penggugat adalah nilai atas dasar Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Penggugat I pada bulan Februari 2014 yang bersedia membeli kembali tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 seharga Rp. 1,85 milyar yang berarti dalam 2 (dua) bulan saja sejak berakhir November 2013 (Desember 2013 dan Januari 2014) naiknya harga jual Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 adalah Rp.600 juta. Maka Tergugat I tidak dapat menerima harga pembelian kembali Rp. 1,85 milyar seandainya Para Penggugat memintanya untuk pembelian kembali bulan November 2014 ini yang berarti setahun lebih telah berlalu sejak Penggugat I membuat pernyataan akan membeli kembali Rp. 1,85 milyar



pada bulan Februari 2014.

Atas dasar hal tersebut di atas besarnya harga pembelian kembali atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII JC 7 no.18 bulan November 2014 kiranya paling wajar bagi Tergugat I untuk menawarkan kepada Para Penggugat untuk membeli kembali dengan harga Rp.2,,75 milyar. Harga pembelian kembali Rp.2,75 milyar ini yang ditawarkan kepada Para Penggugat dalam kesempatan 2 (dua) kali Mediasi sebagaimana kesempatan yang diberikan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun kenyataannya Para Penggugat tidak beritikad baik dengan melakukan penawaran yang mustahil yaitu kurang dari Rp.1,85 milyar yang merupakan kesediaannya membeli kembali tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII JC 7 no18 sebagaimana telah pernah secara sukarela tanpa tekanan ataupun paksaan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataannya bulan Februari 2014.

Para Penggugat benar-benar mempermainkan Tergugat I dengan harga seeanaknya kurang dari harga setahun yang lalu. Jika Para Penggugat benar-benar beritikad baik paling sedikit mereka akan menawar Rp.1,85 milyar walaupun mereka pasti menyadari betul bahwa tawarannya itu sudah tidak memadai lagi dan sangat tidak pantas lagi oleh karena harga *property* tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 pada tahun 2014 telah luar biasa naiknya.

Selain itu dalam Akta Kuasa Menjual ditegaskan bahwa Para Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I dengan hak substitusi untuk dan atas nama serta mewakili Para Penggugat menjual dan menyerahkan kepada siapa, dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh pihak Tergugat I baik secara bawah tangan maupun di muka umum. Adalah hak dari pembeli yaitu Tergugat I untuk menentukan harga jual dari barang yang dibelinya, namun biasa-nya melalui komunikasi yang baik antara penjual dan pembeli. Penjualan demikian tentu saja berlaku pula bagi Para Penggugat jika mereka melakukan pembelian kembali atas Jalan Maleo. Maka dalam kaitan Akta Kuasa Menjual tersebut, mengingat kesulitan yang telah ditimbulkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, yaitu: Waanprestasi-Waanprestasi mereka : pelaporan yang tidak menyenangkan kepada yang berwajib dan yang mencemarkan nama baik Tergugat I, dll; Tergugat I wajar berpendapat untuk menimbulkan efek jera kepada Para Penggugat yang benar-benar merugikan Tergugat I menentukan harga



pembelian kembali jauh lebih besar dari Rp. 2,75 milyar. Atas dasar banyak masalah yang dihadapi oleh Tergugat I yang ditimbulkan oleh Para Penggugat, kiranya harga pembelian kembali harus lebih dari Rp.2,75 milyar. Namun demikian Tergugat I masih membuka pintu maaf kepada Para Penggugat sehingga tidak melebihi harga penawaran sebesar lebih besar dari Rp. 2,75 milyar. Jika Para Penggugat tidak melakukan pembelian kembali seharga Rp. 2,75 milyar pada waktu yang ditentukan yaitu misalnya 7 (tujuh) hari sejak misalnya hari tidak adanya kesediaan Para Penggugat untuk membeli kembali, maka dimohon agar Para Penggugat mengosongkan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 dan menyerahkannya kepada Tergugat I sebagaimana Tergugat I sudah pernah menyampaikan Teguran-Tertulis kepada Para Penggugat tetapi Para Penggugat tidak mengindahkan teguran Tergugat I.

Atas dasar fakta hasil Mediasi yang tidak menghasilkan kecocokan harga untuk pembelian kembali yaitu penawaran yang berada jauh di bawah Rp.1,85 milyar, maka Tergugat I memutuskan untuk tidak menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 kepada Para Penggugat melainkan meminta Para Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan di Jl. Maleo XIII JC no 18 dan menyerahkannya kepada Tergugat I.

II. JAWABAN ATAS DALIL-DALIL DAN ALASAN-ALASAN DALAM SURAT GUGATAN

Sebagai jawaban atas dalil-dalil dan alasan-alasan yang diajukan dalam Surat Gugatan, maka:

1. Dalil dalam butir 1 halaman 3 tidak menggambarkan secara jelas hubungan antara Dewi Gumay dengan Penggugat I; terhadap dalil tersebut sangat perlu penjelasan agar terdapat gambaran yang benar. Hubungan antara keduanya tidak sesederhana seperti yang dinyatakan oleh Penggugat I enteng hanya sekadar teman dari cucunya. Antara Tergugat II dan Para Penggugat terdapat suatu hubungan khusus. Dewi Gumay adalah orang kepercayaan Para Penggugat; ia mengaku cucu dari Para Penggugat; ia dipercaya mengurus usaha *property* 10 hektar lahan yang akan dibangun di Palembang; apa kuasa dari Penggugat II untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18; ia diminta oleh Penggugat I untuk mencari uang oleh karena Para Penggugat sangat membutuhkan uang; ia sangat aktif dalam usahanya menjual tanah dan bangunan sangat berperan sangat penting dalam penjualan



dengan PPJB tanah dan bangunan dimaksud kepada calon pembeli. Tergugat I tidak ada kaitannya dengan Dewi Gumay atau Tergugat II. Sangat tidak tepat Dewi Gumay dikelompokkan dengan Tergugat I, oleh karena Dewi Gumay adalah bagian dari Para Penggugat.

Secara kronologis awal mula pembawa gagasan menjual dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no18 adalah Dewi Gumay atau Tergugat II. untuk pertama kalinya yaitu tanggal 29 Juli 2013 Tergugat II Dewi Gumay mengundang pihak calon pembeli untuk bertemu di Pacific Place jam 15.0 WIB. Pada waktu itu yang hadir dan memperkenalkan diri adalah Prigel Ma'mur Mahandry, SH yaitu wakil dari Tergugat I sebagai calon pihak pembeli yang saat itu wakil dari Tergugat I baru pertama kalinya berjumpa dan mengenal Tergugat II (Dewi Gumay). Dewi Gumay memperkenalkan diri sebagai cucu dari nenek lanang (kakek) Penggugat I (Eddy Hanafiah Zainal) dan Penggugat II (nenek POPPI) yang katanya tidak bisa datang oleh karena telah diwakilkan kepada Tergugat II Dewi Gumay yang menyatakan juga bahwa dia cucu yang telah diberi kepercayaan /kuasa oleh kakeknya (Penggugat I) untuk mengurus lahan *property* seluas 10 (sepuluh) hektar di Palembang yang menyangkut nilai belasan milyar rupiah milik Para Penggugat yang katanya akan dibangun perumahan bekerja sama dengan P.T. WIKA. Kemudian Tergugat II (Dewi Gumay) menyampaikan bahwa nenek lanang atau kakeknya (Penggugat I) akan menjual sebidang tanah dan bangunan di atasnya di jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 dengan harga senilai Rp.1,50 milyar. Tergugat II juga menyatakan selanjutnya bahwa nenek lanang (kakeknya) yaitu Penggugat I akan hadir langsung di hadapan Notaris pada saat transaksi pengikatan akad jual-beli yang direncanakan tanggal 1 Agustus 2013. Juga atas permintaan Tergugat II penandatanganan akad jual-beli dilaksanakan tanggal 1 Agustus di Coffee Bean dengan alasan tempat itu tidak terlalu jauh dari kediaman nenek lanangnya yang sudah tua. Waktu itu hadir di Coffee Bean Penggugat I dan Tergugat II serta Tergugat I dan kemudian Notaris selaku Tergugat III yang datang belakangan; Tergugat III memperkenalkan diri bahwa ia akan mengurus Perikatan Jual-Beli antara Penggugat I dan Tergugat I atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, Banten.



Selain pernyataan lisan Tergugat II juga menyatakan bahwa ia mendapat kuasa dari Penggugat II untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 Pondok Pucung Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten.

Kekhususan antara Tergugat II dengan Para Penggugat dapat disimpulkan pula dari ditandatanganinya Surat Permohonan Penjualan dengan PPJB atas penjualan tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 Pondok Pucung Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, Banten oleh Para Penggugat dan Tergugat II. Fakta-fakta hukum demikian mengenai Tergugat II menunjukkan dengan jelas bahwa Tergugat II merupakan bagian tak-terpisahkan dari Para Penggugat. Dengan begitu sangat tidak benar untuk mengelompokkan Tergugat II dengan Tergugat I, yang sama sekali tidak kenal dan tidak ada hubungan apa pun dengannya, bahkan lebih jauh lagi sungguh patut diduga bahwa Para Penggugat dan Tergugat II melakukan konspirasi terhadap Tergugat I. Jadi jelas bahwa Tergugat II atau Dewi Gumay adalah bagian dari Para Penggugat dan bukan kelompok Tergugat I.

2. Hubungan antara Tergugat II dan Para Penggugat sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat I dalam butir 2 halaman 3 adalah urusan dari Para Penggugat dan dalam hal tersebut Tergugat I tidak ada kaitannya; apa pun yang terjadi antara mereka adalah urusan mereka Para Penggugat sendiri. Dengan tidak dipenuhinya ketentuan - ketentuan kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat I khususnya Waan Prestasi Para Penggugat, sehingga Tergugat I benar-benar mengalami kerugian waktu dan dana, maka dalam hal itu Tergugat I adalah korban dari konspirasi Para Penggugat dan Tergugat II. Tergugat I mengabulkan permohonan Para Penggugat dan Tergugat II untuk pembelian dengan PPJB tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 justru oleh adanya keyakinan ada dan bakal berkembangnya bisnis *property* Para Penggugat tetapi mungkin bisnis dimaksud tidak berjalan dengan baik atau bahkan terkesan nampaknya bisnis itu tidak ada..

Kesimpulan : dalam perkara a quo Tergugat I adalah korban yang sangat mengalami kerugian akibat dari konspirasi perbuatan Para Penggugat dan orang kepercayaan sebagai pemeran utama yaitu Dewi



Gumay (Tergugat II).

3. Fakta hukumnya untuk melaksanakan konspirasi ini sangat jelas yaitu Para Penggugat memberi kuasa untuk menjual dengan PPJB tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 dengan seolah - olah memberikan kepercayaan penuh kepada Tergugat II sebagaimana diberikan kepadanya Surat Kuasa dengan kewenangan untuk menandatangani Akta-Akta dan Kwitansi, menerima uang atas penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 Pondok Pucung Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten. (Bukti nomor 1). Pada butir 3 di halaman 3 Surat Gugatan dinyatakan bahwa Tergugat II akan menjual tanah dan di atasnya bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 kepada kolega-koleganya. Tergugat I dengan ini menegaskan bahwa Tergugat I atau siapa pun yang ditunjuk mewakili Tergugat I bukan kolega dari Tergugat II. Antara Tergugat I atau wakil-wakilnya tidak ada hubungan serta tidak kenal sebelumnya dengan Tergugat II. Sekali lagi urusan atau apa pun hubungan antara Tergugat II dengan Para Penggugat adalah tanggung jawab dari Para Penggugat.

Tidak benar dalil atau alasan jika dinyatakan bahwa Tergugat I adalah kolega Tergugat II. Tergugat I bukan kolega dan tidak mempunyai ikatan / apapun Dengan Tergugat II. Tergugat II adalah salah seorang dari kelompok Penggugat bahkan ia adalah kepercayaan Para Penggugat.

4. Pada butir 4 halaman 3 Surat Gugatan dapat disimpulkan adanya upaya pinjaman dari pihak Tergugat II kepada Penggugat I. Untuk keperluan apa pinjaman itu sepenuhnya urusan Penggugat I dan sama sekali tidak ada hubungannya dengan Tergugat I. Antara Tergugat I dan Penggugat I hanya ada hubungan perjanjian perikatan jual-beli tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18; jadi tidak ada ikatan pinjaman antara Tergugat I dengan Para Penggugat. *Tidak Ada Ikatan Pinjaman Atau Hutang Antara Tergugat I Dengan Para Penggugat Termasuk Tergugat II.*

Sejak awal Dewi Gumay selaku pemegang kuasa menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 menawarkan kepada Beny dan Prigel Ma'mur Mahandry, SH. penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo dengan Perjanjian Perikatan Jual - Beli (PPJB). Tidak



ada pembicaraan sedikitpun tentang pinjaman atau hutang-piutang, oleh karena itu dalil atau alasan seolah-olah hutang dalam perkara aquo wajib ditolak.

5. Bahwa hubungan antara Tergugat I dengan Para Penggugat adalah Jual-Beli dan Bukan Pinjaman dapat dibuktikan dari berbagai fakta. *Pertama*, Surat Permohonan Penjualan Dengan PPJB tertanggal 31 Juli 2013 atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat II adalah Jual - Beli, tidak ada sedikit pun ungkapan dalam Surat Permohonan itu tentang pinjaman atau pun hutang. *Kedua*, Akta notaris adalah Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual-Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan; tidak ada Akta Pinjaman atau Akta Hutang. Di dalam Akta-Akta Perjanjian Perikatan Jual - Beli tidak ada klausula tentang pinjaman atau pun hutang. Jadi perikatan antara Tergugat I dan Para Penggugat I 100% adalah jual-beli. Ketika Akta Notaris diurus tidak ada seorang pun yang menyatakan bahwa perjanjian perikatan adalah pinjaman serta agunan, melainkan para pihak sepakat bahwa perjanjian perikatan adalah jual - beli. Pada waktu itu Notaris juga menyatakan bahwa Akta yang akan diurusnya adalah Perjanjian Perikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18. Notaris tidak pernah menyatakan akan mengurus pinjaman atau hutang piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I.

Atas dasar segala bukti tersebut maka dalil atau alasan Para Penggugat bahwa uang Rp.1,25 milyar adalah pinjaman wajib ditolak.

6. Tergugat I bukan bank jadi salah alamat kalau Para Penggugat akan meminjam uang kepadanya dan andaikata pun ada pihak yang datang kepada Tergugat I untuk meminjam uang pasti Tergugat I tidak akan memberikan pinjaman kepadanya. Selama ini Tergugat I tidak pernah meminjamkan uang kepada siapa pun, karena dalam pandangan Tergugat I soal pinjam-meminjam uang harus ditangani oleh pihak bank selaku organisasi keuangan yang berwenang. Adapun Perjanjian Perikatan Jual-Beli dapat dilakukan oleh para pihak siapa pun asal terdapat kesepakatan para pihak dengan sukarela tanpa paksaan untuk melakukan PPJB. Sebagai kesimpulan adalah bahwa Tergugat I TIDAK meminjamkan uang kepada siapa pun dan juga tidak meminjamkan uang



kepada Para Penggugat atau Tergugat II. Dalil bahwa Tergugat I bersedia meminjamkan uang kepada Penggugat I melalui Tergugat II tidak benar karena dalil atau alasan itu tidak benar dan tidak ada buktinya. Dalil atau alasan tersebut adalah karangan atau rekayasa Para Penggugat.

7. Masalah yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat II bukan urusan Tergugat I. Fakta hukum menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 dengan PPJB dan kemudian memaraf dan menanda-tangani Akta-Akta Notaris tentang PPJB, Kuasa Untuk Menjual dan Perjanjian Pengosongan atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII tersebut serta jelas-jelas memahami dan menyetujui serta tidak ada keberatan atas isinya; sebagai warga negara yang baik dan memahami hukum Penggugat I tidak mungkin lepas tangan atau menghindar dari tanggung jawabnya. Sekalipun ia mengingkarinya;

Sebagai kesimpulan adalah bahwa Tergugat I atau siapapun yang mewakilinya tidak pernah membicarakan pinjaman uang dengan kelompok Para Penggugat; yang dibicarakan adalah jual beli dengan PPJB tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18.

Tergugat I menolak dalil atau alasan dalam butir 7 halaman 4 bahwa Penggugat I akan meminjam uang Rp.200 juta dari Tergugat I. Tergugat I tidak pernah membicarakan atau berjanji akan meminjamkan uang Rp. 200 juta kepada Penggugat I ataupun Tergugat II.

8. Dalam mengurus dokumen Perjanjian Perikatan Jual - Beli antara Penggugat I dan Tergugat I atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok CJ 7 no. 18 kepada Penggugat I, oleh Notaris telah dibacakan naskah Akta-Akta dimaksud dan menurut Penggugat I ia sudah mengerti isi, memahami isi dan tidak ada keberatan terhadap isi dari naskah Akta-akta tersebut, kemudian Tergugat III menunjukkan halaman demi halaman dari Akta-Akta tersebut untuk dibubuhi paraf dan tandatangannya dari Penggugat I. Tentunya apabila Penggugat I tidak mengerti, tidak memahami atau keberatan mengenai naskah Akta-Akta tersebut, Penggugat I berhak untuk tidak bersedia menanda-tangani Akta-Akta dimaksud. Kesimpulan : waktu penandatanganan dokumen PPJB Penggugat I mengerti, memahami serta tidak ada keberatan atas akta-akta PPJB; bila



tidak mengerti atau tidak memahami atau ada keberatan, Penggugat I berhak untuk tidak bersedia menandatangani akta-akta Notaris tersebut. Dengan demikian Tergugat I menolak dalil atau alasan butir 8 halaman 5

9. Sebagaimana jelas dari butir 8 pada Surat Gugatan, oleh Notaris telah dibacakan Akta-Akta dimaksud dan menurut Penggugat I ia sudah mengerti, ia sudah memahami serta ia tidak ada keberatan atas isi dari Akta-Akta PPJB, Kuasa Untuk Menjual dan Perjanjian Pengosongan antara Penggugat I dengan Tergugat I, kemudian Tergugat III (Notaris) menunjukkan halaman demi halaman dari Akta-Akta tersebut untuk dibubuhi paraf dan tandatangannya dari Penggugat I. Tentunya apabila Penggugat I tidak mengerti atau tidak memahami atau ada keberatan atas isi Akta-Akta tersebut, Penggugat I berhak untuk tidak bersedia menandatangani Akta-Akta dimaksud.

Dengan demikian berarti bahwa Penggugat I sepenuhnya mengerti, memahami dan tidak ada keberatan dengan Akta-Akta tersebut yaitu Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan. Masalahnya uang pelunasan jual beli sudah ditangannya, sekarang ia ingin terus menguasai tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18.

Fakta hukum ini lebih memiliki arti lagi mengingat bahwa Penggugat I menurut pengakuannya memiliki latar belakang pendidikan ilmu hukum Apakah ini bukti kuat konspirasi dari seseorang yang memiliki pengetahuan tentang ilmu hukum ?

Dengan demikian Tergugat I menolak dalil atau alasan butir 9 halaman 5 oleh karena dalil atau alasan dimaksud tidak menunjukkan fakta hukum yang sebenarnya.

10. Pernyataan dalam Surat Gugatan halaman 6 nomor 10 yang menyatakan bahwa Tergugat III (Notaris) akan mengurus dokumen-dokumen yang diperlukan untuk peminjaman uang Penggugat I dari Tergugat I sama sekali tidak benar. Dokumen yang akan diurus oleh Tergugat III adalah Perikatan Jual - Beli antara Penggugat I dan Tergugat I atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9, Tangerang Selatan, Banten. Tidak Benar bahwa Notaris akan mengurus dokumen peminjaman uang; Yang Benar adalah bahwa Notaris akan mengurus dokumen PPJB



antara Penggugat I dengan Tergugat I.

11. Sama sekali tidak benar pula materi Surat Gugatan halaman 6 nomor 11 yang menyatakan seolah-olah antara Penggugat I dan Tergugat I tidak pernah bertemu; di antara keduanya terjadi pertemuan di Coffee Bean, adapun pembicaraan yang lebih mendalam dan rinci dilakukan oleh penasihat hukum Tergugat I dengan pemegang kuasa untuk penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, yaitu Dewi Gumay yang menerima kuasa untuk menandatangani Akta-Akta dan Kwitansi, menerima uang atas Penjualan rumah di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 Pondok Pucung Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten. (Bukti Surat Nomor 2). Tergugat I menolak dalil atau alasan butir II halaman 6 Surat Gugatan.

Penggugat I dan Tergugat I pernah bertemu tetapi tidak membicarakan khusus soal jual-beli karena ada yang menanganinya; pembicaraan lebih rinci dilakukan oleh pemegang kuasa menjual Dewi Gumay yang diberi kuasa oleh Penggugat II untuk menjual dan yang selalu menyatakan bahwa ia mewakili Para Penggugat. Adapun Tergugat I senantiasa diwakilileh nasihat hukumnya yaitu Prigel Ma'mur Mahandry, SH.

12. Para Penggugat juga menyalah-artikan pengertian formalitas dalam halaman 6 butir 12 sehingga terhadap dalil atau alasan tersebut Tergugat I menolaknya. Yang dimaksud dengan formalitas dalam rangka Perjanjian Perikatan Jual Beli ialah keadaan jika tidak terjadi pembayaran oleh Tergugat I, sehingga Akta-Akta tersebut tidak akan ada artinya. Adapun faktanya dalam Perjanjian ini telah terjadi pelunasan pembayaran yaitu terbukti dari kwitansi pelunasan pembelian oleh Tergugat I atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 kepada Penggugat I. (Bukti nomor 6) Para Penggugat menyalah-artikan pengertian formalitas; formalitas dalam rangka PPJB ialah keadaan jika tidak terjadi pembayaran oleh pihak pembeli kepada penjual.

13. Apa yang dinyatakan dalam Surat Gugatan halaman 7 nomor 13 merupakan pemutarbalikan fakta dari kenyataan. Tidak Benar Pernyataan Dalam Surat Gugatan bahwa Penggugat I kemudian juga disodorkan selembur surat oleh Tergugat III (Notaris) dan meminta Penggugat I untuk menandatangani surat tersebut, yang mana saat itu Penggugat I dikagetkan dengan angka Rp.1, 250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta



rupiah) yang tertulis dalam surat tersebut.

Bagaimana mungkin Penggugat I dapat menyatakan hal demikian padahal jelas-jelas ia mengajukan permohonan untuk menjual dengan PPJB tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 kepada Tergugat I dengan PPJB (Bukti nomor 2). Sebagaimana telah diuraikan dalam kejadian perkara, nilai Rp. 1,25 milyar adalah nilai jual dengan PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18; nilai harga jual tersebut disepakati dalam pertemuan di Pacific Place antara Dewi Gumay selaku pemegang kuasa untuk menjual tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo tersebut dengan Prigel Ma'mur Mahandry.SH., penasihat hukum Tergugat I, setelah terjadi tawar-menawar atas tawaran pertama dari pemegang kuasa untuk menjual yaitu Dewi Gumay adalah Rp.1,5 milyar. Nilai harga jual yang disepakati ini dilaporkan oleh Dewi Gumay kepada Penggugat I dan oleh Prigel Ma'mur Mahandry, SH. kepada Tergugat I. Nilai harga jual dengan PPJB sebesar Rp.1, 25 milyar untuk tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo tersebut yang diajukan oleh Penggugat I dalam suratnya kepada Tergugat I tertanggal 31 Juli 2013.

Para Penggugat dan Dewi Gumay yang mengajukan permohonan harga Rp. 1.250.000.000.- kepada Tergugat I dalam suratnya tanggal 31 Juli 2013; nilai harga jual ini disepakati dalam pertemuan di Pacific Place yang dilaporkan Dewi Gumay kepada Penggugat I: nilai harga tersebut pula yang diajukan dalam surat permohonan Penggugat I dan Penggugat II serta Tergugat II kepada Tergugat I sebagai nilai harga jual dengan PPJB untuk tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No. 18. bukan Notaris yang menyodorkan harga tersebut; butir 13 Halaman 7 Surat Gugatan mengingkari / memutarbalikkan fakta yang sebenarnya.

14. Mengenai pemotongan uang yang diterima 20 % ternyata telah dilaporkan kepada Penggugat I oleh Tergugat II; Penggugat I menyetujuinya dan tidak ada paksaan; seandainya ada keberatan atau tidak setuju Penggugat I dapat menolaknya, tetapi nyatanya Penggugat I justru menjadikan potongan tersebut sebagai kondisi yang dijanjikan sendiri oleh Penggugat I. Sesungguhnya Tergugat I tidak menentukan syarat seperti itu, melainkan para perantara dan Penggugat I sendiri yang sepakat menetakannya. Butir 14 halaman 7 dari Surat Gugatan merupakan bukti kuat adanya kerja-sama dan kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat II. Atas



dasar uraian demikian Tergugat I menolak dalil dan alasan pada butir 14 halaman 7 Surat Gugatan.

15. Tergugat I menolak dalil/alasan butir 15 halaman 7 dan 8. Sekali lagi Tergugat I menegaskan bahwa Tergugat I tidak memberikan pinjaman; hal ini telah dengan jelas pula dinyatakan oleh orang-orang yang mewakili Tergugat I. Demikian pula mestinya Tergugat II menjelaskan hal tersebut yakni Tergugat I tidak melayani jasa pinjam-meminjam. Tergugat I hanya tertarik kepada perikatan Jual-Beli *property* dengan cara Perjanjian Perikatan Jual Beli. Dengan tegas sekali lagi Tergugat I menyatakan bahwa perikatan antara Tergugat I dan Penggugat I atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 adalah Jual - Beli dan sama sekali bukan pinjaman. Tergugat I melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan ketentuan dalam Akta PPJB dan akhirnya LUNAS.
16. Atas dalil atau alasan pada butir 16 halaman 8 Surat Gugatan Tergugat I dengan tegas menolaknya oleh karena dalil itu tidak benar. Para Penggugat menuduh seolah-olah Notaris mengulur-ngulur waktu dengan menunda menyampaikan Akta-Akta Notaris mengenai Perjanjian Perikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 kepada Para Penggugat. Fakta hukumnya adalah Para Penggugat yang tidak aktif menghubungi Kantor Notaris, padahal kebiasaan yang berlaku pada umumnya untuk pengurusan Akta Notaris para pihak harus aktif bertanya ke Kantor Notaris apakah Akta sudah selesai dibuat atau belum dan kapan para pihak akan memperoleh salinannya. Pada dasarnya salinan Akta Notaris lebih banyak diminta / dibutuhkan dari sisi pihak kedua / pembeli atau kreditur. Juga menurut kelaziman yang berlaku yang disampaikan kepada para pihak adalah salinan Akta bukan aslinya, karena aslinya merupakan dokumen yang harus dijaga keberadaannya dan keamanan / keselamatannya. Bahwa pada kasus ini Tergugat III selaku Notaris mengambil prakarsa untuk menyampaikan salinan Akta melalui kurir kepada para pihak merupakan hal yang wajib diapresiasi.
Para Penggugat tidak menghubungi notaris untuk meminta salinan akta - akta Notaris; Akta Notaris diberikan dalam bentuk salinan dan bukan aslinya.
17. Pernyataan Penggugat I bahwa ia seolah-olah kaget dengan membaca



Akta-Akta sebagaimana ia menggambarkan pada Surat Gugatan halaman 8 dan 9 nomor 17 sungguh hal yang aneh karena kepada Penggugat I Tergugat III (Notaris) telah membacakan Akta-Akta tersebut di Coffee Bean PIM2 Pondok Indah, bahkan Penggugat I meminta untuk melihat dan membacanya sendiri Akta-Akta tersebut. Sangat mungkin Penggugat I lupa bahwa Notaris telah pernah membacakan Akta-Akta tersebut kepadanya bahkan ia telah membacanya sendiri Akta-Akta tersebut. Adapun Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB atas Tanah dan Rumah Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung sangat mustahil membuat ia kaget oleh karena Penggugat I beserta Penggugat II dan Tergugat II masing-masing menandatangani. Pernyataan bahwa Penggugat I merasa seolah-olah kaget membaca Akta-Akta PPJB; Kuasa Untuk Menjual dan Perjanjian Pengosongan adalah pernyataan Aneh yang *Tidak Masuk Akal* oleh karena Notaris telah membacakan Akta-Akta tersebut di Coffee Bean PIM 2 Pondok Indah, bahkan Penggugat I meminta untuk melihat dan membacanya sendiri Akta-Akta tersebut. Dalam hal ini Penggugat I berpura-pura lupa atau rekayasa untuk mencapai maksudnya yaitu seolah-olah Tergugat I yang merencanakan proses perkara ini, padahal segala sesuatunya berasal dari mereka yaitu Kelompok atau Jaringan Para Penggugat dan Tergugat II (Dewi Gumay).

18. Penjelasan yang sama yaitu pada butir 17 di atas berlaku pula bagi materi Surat Gugatan halaman 9-10 butir 18. Adapun Surat Permohonan merupakan persyaratan untuk dapat berlangsungnya penjualan dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18; tanpa Surat Permohonan Penjualan Dengan PPJB tertanggal 31 Juli 2013 tersebut yang ditanda-tangani di bawah tangan oleh Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat II serta kemudian didaftarkan di Kantor Notaris, maka Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat I tidak mungkin akan dapat dibuat atau terjadi. Demikian pula pernyataan dalam Surat Gugatan halaman 6 dan 7 no 12 juga sama sekali tidak benar. Tergugat III (Notaris) tidak mengatakan akan menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk peminjaman uang Penggugat I dari Tergugat I, melainkan dokumen-dokumen Perikatan Jual-Beli antara Penggugat I dan Tergugat I atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 Pondok Pucung, Pondok



Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, Banten. Pada prinsipnya waktu itu Tergugat I menyetujui pembelian dengan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual-Beli) yang ditawarkan oleh Para Penggugat dan Tergugat II atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, Banten.

19. Pada butir 19 halaman 10 Surat Gugatan terjadi salah pengertian Para Penggugat mengenai arti formalitas yaitu PPJB tidak berlaku atau tidak ada artinya kecuali pihak pembeli telah membayar lunas kepada pihak penjual sebagaimana telah diuraikan pula dalam jawaban terhadap butir 12 di halaman 6-7. Orang kepercayaan Tergugat I mengerti betul tentang arti formalitas, maka jawabnya sama dengan pengertian yang lazim digunakan dalam pekerjaan notaris. Tidak benar kalau Notaris tidak membacakan naskah Akta-Akta yang akan ditandatangani oleh para pihak. Notaris tidak hanya membacakan bahkan bertanya apakah para pihak mengerti, apakah para pihak memahami serta apakah ada keberatan atas rumusan yang dituangkan dalam naskah Akta-Akta; para pihak diberi kesempatan untuk membacanya sendiri, sedangkan halaman demi halaman dibuka untuk diparaf / ditandatangani oleh para pihak.

Sekali lagi perlu ditegaskan bahwa Para Penggugat telah mengajukan permohonan untuk penjualan dengan PPJB tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 dan untuk realisasinya harus ada surat Permohonan dari Para Penggugat kepada Tergugat I sebagai syarat untuk pengurusan PPJB. Tanpa Surat Permohonan yang ada rincian tentang identitas pihak penjual, barang yang akan diperjual-belikan, nilai jual, potongan (diskonto), tata cara pembayaran, pelunasan, waktu pembelian kembali, tata cara penyelesaian jika tidak dipenuhi ketentuan yang disepakati dan lain-lain; tanpa rincian demikian tidak mungkin Akta Notaris dapat dibuat. Jelas bahwa Surat Permohonan yang memuat aneka rincian mengenai PPJB adalah Persyaratan yang merupakan kesepakatan para pihak bagi dibuatnya Akta Notaris tentang PPJB.

20. Akta-Akta PPJB antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah hanya formalitas sebelum ada pembayaran lunas dari Tergugat I kepada dan dengan pelunasan oleh Tergugat I maka menjadi berlaku; dengan menunjukkan kwitansi lunas pembayaran oleh Tergugat I kepada



Notaris, maka Notaris wajib memberikan sertifikat atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 kepada Tergugat I. Pembelian kembali atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo tersebut tidak dilakukan oleh Para Penggugat, tanah dan bangunan di Jalan Maleo sepenuhnya menjadi milik Tergugat I. Dengan uraian ini bukan perbuatan melawan hukum bahwa Tergugat III (Notaris) memberikan sertifikat tanah dan bangunan di atasnya kepada Tergugat I oleh karena Tergugat I telah melunasi pembayar-pembelian tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 kepada Penggugat I (Bukti nomor 6).

21. Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual tanggal 01 Agustus 2013 no. 2 diparaf dan ditandatangani oleh Penggugat I di hadapan Notaris; waktu itu Penggugat I mengerti, memahami dan tidak ada keberatan atas isi naskah Akta dimaksud . Selain itu waktu itu Penggugat I berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tidak ada paksaan dari siapa pun, sehingga tidak ada alasan bagi dia untuk menolak keabsahan Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual tersebut. Akta Notaris dimaksud merupakan bukti autentik kesepakatannya kepada Tergugat I tentang perikatannya mengenai kuasa menjual yang dijanjikannya kepada pihak Tergugat I. Seorang yang mengerti ilmu hukum yang memaraf dan menandatangani Akta Notaris demikian kemudian. dia menyatakan seolah-olah dikondisikan pihak lain hanya lah orang yang berbohong atau berpura-pura atau berniat buruk untuk mengingkari perbu-atannya. Akta Notaris adalah bukti autentik yang tidak mungkin dibantah mengenai kebenarannya.

Dalam pasal 5 Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual tanggal 01 Agustus No. 3 Penggugat I memberi kuasa kepada Tergugat I untuk dan atas nama serta mewakili Penggugat I menjual dan menyerahkan kepada siapa saja, dengan harga dan syarat-syarat yang di-anggap baik oleh Tergugat I, baik secara bawah tangan maupun di muka umum atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18. Tergugat I memegang teguh klausula ini, jadi nilai harga jual termasuk menjual kembali kepada Penggugat I ditetapkan oleh Tergugat I. Nilai jual ini sangat tergantung kepada waktu pembelian kembali tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII dimaksud oleh Penggugat I kepada Tergugat I. Jika pembelian kembali terhadap tanah dan bangunan di



Jalan Maleo XIII tersebut 2 (dua) bulan sesudah tanggal dilakukannya transaksi jual-beli yaitu tanggal 1 November 2014 dengan nilai harga Rp.1,25 milyar atau Rp.1,3 milyar saja. Namun kenyataannya Penggugat I ingkar janji. Dengan ingkar janji demikian Tergugat I sangat khawatir bahwa seterusnya Penggugat I akan terus berbuat ingkar janji demikian. Ketika Tergugat I mengingatkan pembelian kembali kepada Penggugat I, Penggugat I sepertinya tersinggung dan menjawab dengan suara menantang. Jika potongan 2(dua) bulan yang sepenuhnya dise-tujui oleh Penggugat I adalah keuntungan dalam 2(dua) bulan atas jual beli property, maka sangatlah wajar jika Tergugat I menawarkan Rp. 1,9 milyar lebih-lebih bila Penggugat I tidak melakukan pembelian kembali berbulan-bulan sejak dilakukan transaksi pertama.. Selain itu Tergugat I selama setahun ini selalu terbuka untuk bermusyawarah dan negosiasi dengan Penggugat I tetapi Penggugat I sombong tidak mau memanfaatkan kesempatan seperti itu sehingga akhirnya pertemuan antara Penggugat I dan Tergugat I baru dapat diselenggarakan sesudah ada bantuan dari pihak Kepolisian. Penggugat I serakah menerima uang dari Tergugat I tetapi tetap menguasai tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18.

22. Telah berulang kali Tergugat I menegaskan bahwa perikatan antara Tergugat I dan Penggugat I adalah perikatan jual-beli. Penggugat I menjual tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 dan Tergugat I membeli tanah dan bangunan tersebut. Jual-beli dilakukan di hadapan Notaris yang berwenang dengan bukti-bukti autentik bagi jual-beli tersebut. Jual-beli menjadi lengkap oleh karena Tergugat I telah membayar lunas nilai harga pembelian kepada Penggugat I. Potongan Rp.250 juta adalah potongan di depan untuk keuntungan pembeli yaitu Tergugat I dalam waktu 2(dua) bulan; potongan ini bukan bunga pinjaman; Tergugat I tidak memberi pinjaman kepada Penggugat I. Potongan demikian bukan perbuatan melawan hukum selama didasarkan kesukarelaan tanpa paksaan. Andai kata Penggugat I meminjam uang ke Bank dengan agunan tanah dan rumah Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 paling banyak Rp. 500 juta dan mustahil akan memperoleh Rp.1,25 milyar. Dalam hal ini Penggugat I sungguh beruntung mendapat dana sebesar itu atas kebaikan Tergugat I dengan penjualan tanah dan bangunan dengan PPJB. Sayang sekali bahwa Penggugat I tidak melakukan pembelian kembali 2(dua) bulan



setelah dilakukan transaksi yaitu awal bulan November tahun 2013 yang harga pembelian kembali tidak jauh berbeda dengan saat penjualan tanggal 1 Agustus 2013.

23. Penggugat I sebelum menandatangani Akta Perjanjian Pengosongan Tanggal 01 Agustus 2013 No. 3 berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, tanpa paksaan pihak mana pun, serta ketika ditanya oleh Notaris Penggugat I menjawab bahwa ia mengerti, bahwa ia memahami, bahwa ia tiada keberatan atas isi naskah Akta Perjanjian Pengosongan dimaksud, Jika bukan orang yang tidak mengerti hukum atau orang yang sama sekali tidak pernah mendapat pendidikan ilmu hukum bolehlah mengingkari Akta Perjanjian Pengosongan demikian, tetapi Penggugat I adalah orang yang pernah mengikuti pendidikan dalam ilmu hukum. Jika ia ingkar artinya ia berbohong atau merencanakan suatu tipu muslihat untuk mengambil keuntungan dari pihak Tergugat I.

24. Penggugat I sekali lagi menyatakan pada butir 20 halaman 13 bahwa ia berhutang atas pinjaman Rp 1 milyar kepada Tergugat I. Nampaknya ia mengingkari Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual - Beli yang ia bersama Tergugat I dan 2(dua) orang saksi menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Tanggal 01 Agustus no.1 di Coffee Bean PIM 2 sebagai bukti autentik bahwa ia menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII JC 7 no.18 kepada Tergugat I dengan nilai harga tanah dan bangunan tersebut Rp.1, 25 milyar. Uang sebanyak itu bukan pinjaman hutang dari Tergugat I kepada Penggugat I, melainkan pembayaran pembelian dengan PPJB tanah dan rumah di Jalan Maleo tersebut. Adapun potongan 20 % merupakan salah satu kondisi yang diajukan sendiri oleh Penggugat I untuk penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I.

Sekali lagi perikatan yang diperjanjikan antara Penggugat I dan Tergugat I adalah jual beli dan bukan pinjaman.

Maka dari itu Tergugat I dengan tegas menolak butir 20 halaman 13 Surat Gugatan.

25. Bagaimana mungkin Penggugat I senantiasa menyatakan seperti halnya pada butir 25 halaman 13 Surat Gugatan bahwa uang Rp.1,25 milyar yang ia terima dengan potongan 20 % adalah pinjaman, tapi bagaimanakah ia bisa mengingkari barang bukti seperti Surat Kuasa Untuk Menjual tanah dan bangunan di Jalan XIII Blok JC 7 no 18 dari Penggugat II kepada Dewi Gumay, Surat Permohonan Penjualan dengan



PPJB dari Para Penggugat dan Dewi Gumay tertanggal 31 Juli 2013 kepada Tergugat I, Akta-Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual-Beli (Bukti no. 3), Kuasa Men-jual (Bukti nomor 4) dan Perjanjian Pengosongan (Bukti nomor 5) antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Juga Penggugat I dan Dewi Gumay pernah pergi ke Notaris sebelum pertemuan di Coffee Bean PIM 2. Atas dasar uraian tersebut di atas, maka Tergugat I menolak dalil atau alasan butir 25 halaman 13 Surat Gugatan.

26. Pada butir 26 halaman 13 dan 14 Penggugat I tanpa malu-malu menyatakan lagi seolah-olah uang dari Tergugat I adalah pinjaman dan seolah-olah bukan jual beli maka hal seperti itu bisa terjadi jika ia dihadapkan dengan barang-bukti seperti Surat Kuasa Untuk Menjual tanah dan bangunan di Jalan XIII Blok JC7 No. 18 dari Penggugat II kepada Dewi Gumay, Surat Permohonan Penjualan dengan PPJB dari Para Penggugat dan Dewi Gumay tertanggal 31 Juli 2013 kepada Tergugat I, Akta-Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual-Beli, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Juga Penggugat I dan Dewi Gumay pernah pergi ke Notaris sebelum pertemuan di Coffee Bean PIM 2. Dengan demikian Tergugat I menyangkal dalil / alasan butir 26 Surat Gugatan.
27. Pada butir 27 halaman 14 Penggugat I mengungkapkan sesuatu rintihan untuk memperoleh simpati dari pembacanya. Penggugat I mencari simpati pada orang lain atas perbuatannya yang tidak benar yaitu mengingkari perbuatannya menjual dengan PPJB tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 dengan seolah-olah perbuatannya itu meminjam uang dari Tergugat I; perbuatan tersebut menguntungkan baginya tetapi sangat merugikan orang lain yaitu Tergugat I. Rasanya kurang bijak untuk bersimpati terhadap perbuatan seperti itu. Lebih-lebih untuk seseorang yang mengaku dirinya pernah mengikuti pendidikan ilmu hukum. Lebih tragis lagi apabila dapat diduga bahwa perilaku yang dipertontonkan oleh Penggugat I merupakan rekayasa konspirasi untuk mendapat dana dari Tergugat I dalam jumlah besar sambil terus menguasai tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18. Terakhir ini ia sedang menggunakan ilmu hukum-nya untuk mengupayakan agar maksudnya tercapai.
28. Berdasarkan kejadian perkara dan barang bukti serta uraian tentang ketidak-benaran dan tidak terbuktinya 27 dalil-dalil dan alasan-alasan



yang menurut Para Penggugat merupakan dasar bagi gugatannya untuk menunjukkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, maka dapat disimpulkan bahwa:

Dari 27 butir Dasar Gugatan pada halaman 3-16 Surat Gugatan tidak ada satu pun perbuatan Tergugat I yang melanggar hukum sebagaimana terbukti dengan jelas dari uraian sebelumnya dengan ringkasan berikut ini:

1. Tergugat I bukan teman dari cucu Penggugat I dan juga bukan teman Tergugat II bahkan kenal pun tidak dengan Tergugat II.
2. Tergugat II menyatakan bahwa ia kepercayaan dari Penggugat I untuk mengolah usaha property milik Para Penggugat dengan luas 10 hektar di Palembang yang bernilai belasan milyar rupiah. Usaha property di Palembang tersebut Sangat Mungkin tidak ada.
3. Tergugat II mempunyai Surat Kuasa dari Penggugat II untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18. Tergugat I bukan teman Tergugat II.
4. Tergugat II menyatakan akan meminjam uang dari Penggugat I yang kemudian meminta Tergugat II untuk mencari uang. Hal ini semata-mata urusan Para Penggugat dan bukan urusan Tergugat I.
5. Tergugat I tidak pernah menjanjikan kepada Tergugat II akan meminjamkan uang kepada Para Penggugat dengan jaminan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18. Tergugat I juga tidak menjanjikan memberikan pinjaman kepada Tergugat II.
6. Tergugat II tidak pernah dan tidak mungkin berhubungan dengan Tergugat I untuk menyampaikan kesediaan Penggugat I untuk meminjam uang dengan agunan sertifikat tanah dan rumah di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18.
7. Tergugat I tidak tahu-menahu urusan antara Tergugat II dan Penggugat I; yang pasti Tergugat I tidak meminjamkan uang kepada siapapun termasuk Para Penggugat dan Tergugat II.
8. Yang meminta Penggugat I hadir di PIM 2 adalah Tergugat II. Pertemuan di Coffee Bean PIM 2 adalah realisasi keputusan pertemuan di Pacific Place.
9. Awal mula proses perkara adalah Tergugat II yang menawarkan menjual dengan PPJB tanah dan rumah di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18.
10. Tanggal 29 Dewi Gumay mengundang calon pembeli di Pacific Place dan antara lain menawarkan nilai harga jual tanah dan



bangunan di Jalan Maleo tersebut Rp. 1,5 milyar; sesudah tawar-menawar nilai jual dengan PPJB untuk tanah dan bangunan di Jalan Maleo disepakati Rp. 1,25 milyar.

11. Dewi Gumay menegaskan bahwa pelaksanaan akad jual-beli dilakukan di Coffee Bean tanggal 1 Agustus 2013 dan Penggugat I pasti akan hadir.
12. Yang mengatur dan mengurus pertemuan di Coffee Bean dan juga di Pacific Place adalah Dewi Gumay.
13. Penggugat I dan Dewi Gumay mendatangi Kantor Notaris (Tergugat III) tetapi tidak bertemu kemudian menitipkan sertifikat tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 untuk keperluan pengurusan Akta-Akta Notaris.
14. Di Coffee Bean pada tanggal 1 Agustus 2013 di hadapan Notaris Penggugat I menandatangani Akta-Akta Notaris PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan. Sesudah naskahnya dibacakan oleh Notaris dan atas pertanyaan Notaris apakah Penggugat mengerti, memahami dan apakah ada keberatan terhadap naskah PPJB, Penggugat I menjawab bahwa ia mengerti, ia memahami dan ia tidak ada keberatan atas naskah PPJB. Penggugat I menandatangani naskah Akta-Akta PPJB dimaksud.
15. Waktu menandatangani Akta-Akta PPJB Penggugat I berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tidak ada paksaan dari siapa pun.
16. Yang hadir di Coffee Bean waktu dilaksanakannya akad jual-beli dengan PPJB atas tanah dan rumah di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 adalah Penggugat I, Tergugat I, Dewi Gumay, Prigel Ma'mur Mahandry,SH. (penasihat hukum Tergugat I) dan Notaris (Tergugat III).
17. Perikatan antara Penggugat I dan Tergugat I adalah jual-beli sebagaimana ditunjukkan oleh bukti-bukti seperti Surat Permohonan Menjual Dengan PPJB tertanggal 31 Juli 2013 dari Para Penggugat dan Dewi Gumay kepada Tergugat I; Akta-Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual-Beli; kwitansi Pelunasan Pembelian Tanah dan Bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 sebesar Rp. 1,25 milyar.
18. Tidak ada perikatan pinjaman atau pun hutang piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I.



19. Uang Rp. 1,25 milyar adalah nilai harga penjualan oleh Para Penggugat atau nilai harga pembelian oleh Tergugat I yang dibayar kepada Para Penggugat.
20. Dokumen atau naskah Akta Notaris untuk PPJB adalah baku (standard) artinya semua Notaris menggunakan cara yang sama.
21. Formalitas dalam pengertian Akta Notaris PPJB ialah keadaan jika pihak pembeli tidak membayar kepada penjual; pada situasi seperti itu ketentuan dalam PPJB tidak berlaku. Para Penggugat memahami makna formalitas secara tidak tepat.
22. Tergugat I bukan lembaga keuangan dan tidak memberi pinjaman kepada siapa pun.
23. Tergugat I membayar lunas kewajibannya kepada Penggugat I pada tanggal 12 Agustus 2013.
24. Dengan telah dibayar lunas kewajibannya dan Tergugat I memperlihatkan kuitansi kepada Notaris, maka Notaris memberikan sertifikat tanah kepada Tergugat I.
25. Penggugat I tidak memenuhi janjinya ketika mengajukan Permohonan untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 2 (dua) bulan sesudah tanggal dilakukannya akad jual-beli dengan PPJB. Hal ini merupakan Waan Prestasi yang pertama dari Para Penggugat.
26. Sekalipun dicoba dengan mengirimkan utusan-utusan kepada Penggugat I. Tergugat I hadir di Coffee Bean atas informasi yang disampaikan oleh Prigel Ma'mur Mahandry SH, yaitu penasihat hukumnya.
27. Pernyataan Penggugat I lupa bahwa ia dalam Surat Gugatan menyatakan ia perlu uang, sehingga waktu ia memutuskan untuk menjual dengan PPJB tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18. Bila benar ia tak bermaksud menjual tanah dan rumah dimaksud mengapa ia menyatakan mengerti, memahami dan tidak ada keberatan atas naskah Akta-Akta PPJB, Kuasa Untuk Menjual dan Perjanjian Pengosongan dan mengapa uang pembayaran pelunasan pembelian tanah dan rumah di Jalan Maleo itu diterima. Jika ia tidak bermaksud menjual tanah dan rumah dimaksud mengapa ia mengajukan Surat Permohonan Menjual Dengan PPJB atas tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat I.
28. Tergugat I menolak butir 28 hal 14 - 16 Surat Gugatan karena

Hal. 66 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



pendapat Penggugat i yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan dan tanpa disadari oleh Penggugat, secara bersama-sama telah melakukan perbuatan dengan mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk pengikatan jual-beli tanah dan bangunan milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung, yaitu ke dalam Akta-Akta Jual Beli, Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan antara Tergugat I dan Penggugat I. Sebagai dalil-dalil dan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat adalah 27 butir pada halaman 3-14 Surat Gugatan; dengan substansi butir-butir tersebut Para Penggugat menarik kesimpulan sebagaimana disampaikan pada butir 28 halaman 14-17 Surat Gugatan. Sehubungan dengan hal tersebut perkenankanlah kami menyampaikan penjelasan sebagai berikut:

- i). Sekali lagi Tergugat I perlu menegaskan bahwa antara Tergugat I dan Penggugat I adalah perikatan jual beli dan bukan pinjaman. Semua bukti perkara ini dengan gamblang membuktikan bahwa perikatan antara Tergugat I dan Penggugat I adalah perikatan jual beli sebagaimana dapat ditunjukkan oleh:
 - a). Surat Kuasa Untuk Menjual dari Penggugat II kepada Tergugat II tanggal 31 Juli 2013;
 - b). Akta-Akta autentik Perjanjian Perikatan Jual-Beli antara Tergugat I dan Penggugat I;
 - c). Riwayat kejadian perkara awal sekali Dewi Gumay menyampaikan informasi penjualan dengan PPJB tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no18 kepada Stefanus (Beny) yang menyampaikan informasi tersebut kepada penasihat hukum dari Tergugat I yang bermuara kepada pertemuan di Pacific Place dan akhirnya berlangsungnya akad jual-beli dengan PPJB di Coffee Bean. Barang-barang bukti tersebut pasti diperkuat oleh kesaksian dari saksi-saksi yaitu Prigel Ma'mur Mahandry, SH., Stefanus Benyamin Mandala (Beny), dan Nurkhayati; diakui oleh Para Penggugat dan Tergugat II serta ditegaskan kebenarannya oleh Tergugat III.
- ii). Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mungkin dikelompokkan menjadi satu kelompok. Menurut pengakuannya Tergugat II adalah cucu dari nenek lanang Penggugat i dan kepercayaan yang



sangat dipercaya untuk mengurus bisnis *property* milik Para Penggugat di Palembang dan orang yang disuruh mencari uang oleh karena ia akan meminjam uang dari Penggugat I. Dalam setiap langkah pengurusan PPJB Tergugat II senantiasa melaporkan kegiatannya kepada Penggugat I; Surat Permohonan Menjual Dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no 18 dari Para Penggugat ke Tergugat I ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat II. Kegiatan Penggugat I selalu diatur oleh Tergugat II seperti misalnya kehadirannya di Coffee Bean untuk melakukan akad jual - beli tanah dan bangunan dimaksud atau kunjungan ke Kantor Notaris. Sangatlah mengherankan bahwa Tergugat II yang merupakan bagian dari kelompok Penggugat I dijadikan satu dengan Tergugat I. Dalam perkara aquo Tergugat II yang pertama sekali menawarkan penjualan dengan PPJB atas tanah dan bangunan dimaksud. Tergugat II lah yang mengundang calon pembeli untuk memberikan penjelasan mengenai penjualan tanah dan rumah tersebut. Tergugat II pula yang mengurus dan mengatur acara pelaksanaan akad jual-beli tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18. Dia adalah pemeran utama dalam upaya menjual dengan PPJB tanah dan rumah dimaksud. Ia pula yang diberi kuasa oleh neneknya yaitu Penggugat II menandatangani Akta-Akta dan Kwitansi, menerima uang atas penjualan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no18 Pondok Pucung Po dok Aren, Bintaro Sektor 9, Tangerang Selatan, Banten. Jelas bahwa Para Penggugat dan Tergugat II sebagai salah seorang dari kelompoknya yang sangat menentukan terjadinya jual-beli dengan PPJB atas tanah dan rumah dimaksud. Tidak mengherankan bahwa Tergugat II merupakan pemeran pokok dari perkara ini, kepada dia dikuasakan menjual tanah dan bangunan tersebut khususnya dari Penggugat II sedangkan Penggugat I meminta dia mencari uang. Jelas bahwa Tergugat I tidak mengkondisikan agar Penggugat I menjual dengan PPJB tanah dan rumah di Jalan Maleo tersebut melainkan Penggugat I dan Tergugat II yang merupakan orang kepercayaan dan mungkin cucu dari Para Penggugat yang secara aktif berupaya untuk mendapat dana dari penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo tersebut dengan

Hal. 68 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PNJkt.Sel.



PPJB dari Tergugat I. Sesudah mendapat dana dari Tergugat I dan menggunakannya Penggugat I merekayasa seolah-olah penjualan dengan PPJB atas tanah dan rumah dimaksud dikondisikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, padahal semuanya direncanakan oleh Para Penggugat dengan menggunakan Tergugat II sebagai pelaku / pemeran utamanya.

- i). Notaris tidak dapat dijadikan Tergugat III oleh karena ia tidak berperan apa-apa dalam proses terjadinya kesepakatan jual-beli melalui Perjanjian Perikatan Jual-Beli antara Penggugat I dan Tergugat Surat Permohonan Untuk Menjual Dengan PPJB yang ditandatangani oleh Para Penggugat yang memohon untuk menjual dengan PPJB kepada Tergugat I dan permohonan dimaksud dikabulkan oleh Tergugat I adalah dasar kesepakatan bagi pembuatan Akta-Akta PPJB antara Penggugat I dan Tergugat I. Untuk membawa-bawa Notaris sehingga dijadikan Tergugat III, Para Penggugat membuat tuduhan palsu yang sama sekali tidak benar seperti pada butir 12 halaman 6 - 7, butir 13 halaman 7, butir 16 dan 17 halaman 8 Surat Gugatan.
- j). Dalam pembicaraan antara para pihak tidak ada hal-hal yang berindikasikan perbuatan melawan hukum. Kesepakatan merupakan murni kehendak para pihak tanpa adanya paksaan dari siapapun. Baik pada tingkat pembicaraan maupun proses selanjutnya Tergugat I adalah pasif dan hanya merespons menyetujui Surat Permohonan tanggal 31 Juli 2013 dari Para Penggugat kepada Tergugat I tentang permohonan menjual dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18. Perjanjian perikatan antara Penggugat I dan Tergugat I adalah jual-beli dengan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dan tidak ada unsur pinjaman ataupun hutang-piutang.
- k). Untuk realisasi penjualan tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no.18 pihak Para Penggugat mengajukan permohonan kepada pihak Tergugat I yang intinya memuat permohonan penjualan tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 dengan Perjanjian Perikatan Jual-Beli; nilai harga Rp.1,250. milyar serta rincian waktu membeli kembali. Tergugat I menyetujui permohonan Para Penggugat dengan keyakinan Para Penggugat dapat memenuhi ketentuan

Hal. 69 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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)



sesuai dengan kondisi dalam permohonannya oleh karena kuatnya informasi bahwa Para Penggugat memiliki usaha *property* di Palembang yang sedang mengembangkan tanah milik Para Penggugat 10 hektaryang nilai bisnisnya belasan milyar rupiah.

vi) . Pada waktu akad jual-beli dengan PPJB Notaris membacakan naskah Akta-Akta satu demi satu, kemudian Notaris bertanya apa Penggugat I mengerti isi naskah dan Penggugat I menjawab bahwa ia mengerti isi naskah, lalu Notaris bertanya apakah Penggugat I memahami isi naskah dan Penggugat I menjawab bahwa Penggugat I memahami isi naskah, setelah itu Notaris bertanya lagi apakah Penggugat I ada keberatan atas isi naskah dan Penggugat I menjawab bahwa Penggugat I tidak ada keberatan atas isi naskah satu per satu Akta-Akta PPJB.

vii) . Para Penggugat mengingkari penjualan dengan PPJB seolah-olah hal itu tidak sepengetahuan Penggugat I atau tidak disadarinya, betapa pun ia ingkar bertentangan dengan kenyataan adanya Surat Permohonan Untuk Menjual Dengan PPJB tanah dan bangunan diJalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 yang ditandatanganinya beserta istrinya serta Dewi Gumay orang kepercayaan dan juga pada waktu dilakukannya akad jual-beli dengan PPJB Notaris membacakan naskah Akta-Akta satu demi satu, kemudian Notaris bertanya apa ia mengerti isi naskah dan ia menjawab bahwa ia mengerti isi naskah, lalu Notaris bertanya apa ia memahami isi naskah dan ia menjawab bahwa ia memahami isi naskah, setelah itu Notaris bertanya lagi apa ia ada keberatan atas isi naskah dan ia menjawab bahwa ia tidak ada keberatan atas isi naskah satu per satu Akta-Akta PPJB, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan. Selaku orang yang katanya pernah mengikuti pendidikan dalam bidang ilmu hukum mestinya jika ia tidak mengerti atau tidak memahami atau ada keberatan atas naskah Akta-Akta, Penggugat I berhak untuk tidak bersedia menandatangani dokumen PPJB.

viii) .Dalam pelaksanaan PPJB, Para Penggugat menunjukkan Waan Prestasi yang berulang; janji-janjinya tidak pernah dipenuhinya, sehingga tidak mungkin bagi Tergugat I untuk dapat mempercayainya. Maka tidak heran kalau akhirnya hal ini menjadi perkara diPengadilan.



- ix). Dalam pelaksanaan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 terjadi berulang kali ingkar janji dengan akibat kerugian yang sangat besar kepada Tergugat I. Kerugian tersebut diperkirakan Rp.2,7 milyar serta kerugian moral dan pencemaran nama baik.
- x. Tergugat I tidak mungkin mempercayai lagi Para Penggugat yang berulang kali ingkar janji, maka satu-satunya penyelesaian dari PPJB antara Tergugat I dan Penggugat I adalah pengosongan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 dan kemudian Para Penggugat menyerahkannya kepada Tergugat I.

III. KESIMPULAN

Sebagai kesimpulan dari uraian jawaban atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah sbb.:

- a. Akta-akta Notaris dibuat berdasarkan kehendak para pihak yaitu Pihak Penggugat dan Tergugat I melalui proses pembicaraan di antara kedua belah pihak yang masing-masing diwakili oleh wakil-wakil dari Para Penggugat dan Tergugat I pada akhirnya tercapai kesepakatan. Dalam hal ini Tergugat II mempunyai Surat Kuasa dari Penggugat II untuk penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no. 18 Pondok Pucung Pondok Aren Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten. Surat Kuasa tersebut adalah sepengetahuan Penggugat I, Dalam proses ke arah berlangsungnya jual-beli dengan PPJB atas tanah di Jalan Maleo tersebut sangat berperan Tergugat II yang senantiasa melaporkan hasil kegiatannya kepada Penggugat I dan II. Dalam pertemuan-pertemuan Tergugat II juga senantiasa menegaskan bahwa ia mewakili Para Penggugat. Pelaksanaan akad jual - beli PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII dimaksud yaitu penandatanganan Akta-Akta PPJB, Kuasa Untuk Menjual, dan Perjanjian Pengosongan dilakukan sendiri oleh Penggugat I selaku Penjual dengan PPJB dan Tergugat I selaku Pembeli. Perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I menjadi penjualan tanah dan bangunan dimaksud tidak ada buktinya. Tidak satu pun dari 28 butir dalam Surat Gugatan yang dinyatakan sebagai dasar yaitu dalil dan alasan tuduhan perbuatan melawan hukum dari pihak Penggugat terbukti



bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak terpenuhi unsur pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan oleh karena itu perjanjian perikatan jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat I syah menurut hukum.

Obyek tanah dan bangunan di atasnya dengan alamat Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 yang dijual oleh Para Penggugat selaku penjual dan dibeli oleh Tergugat I selaku pembeli dengan Perjanjian Perikatan Jual-Beli telah memenuhi pasal 1338 Undang-Undang Kitab Hukum Perdata dan merupakan Undang-Undang bagi para pihak sehingga para pihak untuk wajib melaksanakan apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut.

Dalam pembicaraan antara para pihak tidak ada hal-hal yang berindikasikan perbuatan melawan hukum. Kesepakatan merupakan murni kehendak para pihak tanpa adanya paksaan dari siapapun. Baik pada tingkat pembicaraan maupun proses selanjutnya Tergugat I adalah pasif dan hanya merespons menyetujui Surat Permohonan tanggal 31 Juli 2013 dari PARA Penggugat kepada Tergugat I tentang permohonan menjual dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Mateo XIII Blok JC 7 no 18. Perjanjian perikatan antara Penggugat I dan Tergugat I adalah jual-beli dengan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dan tidak ada unsur pinaman atau pun hutang-piutang.

Untuk realisasi penjualan tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 pihak Para Penggugat mengajukan permohonan kepada pihak Tergugat I yang intinya memuat permohonan penjualan tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli; nilai harga Rp1,250.milyar serta rincian waktu membeli kembali. Tergugat I menyetujui permohonan Para Penggugat dengan keyakinan Para Penggugat dapat memenuhi ketentuan sesuai dengan kondisi dalam permohonannya oleh karena kuatnya informasi bahwa Para Penggugat memiliki usaha *property* di Palembang yang sedang mengembangkan tanah milik Para Penggugat 10 hektar yang nilai bisnisnya belasan milyar rupiah.

Notaris tidak ikut serta sama sekali dalam proses terjadinya kesepakatan, melainkan hanya mengurus dokumen perjanjian jual-beli dengan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18; Notaris hanya mengurus Akta-Akta autentik PPJB, Kuasa Untuk Menjual



dan Perjanjian Pengosongan atas dasar kesepakatan para pihak.

- f. Pada waktu akad jual-beli dengan PPJB Notaris membacakan naskah Akta-Akta satu demi satu, kemudian Notaris bertanya apa Penggugat I mengerti isi naskah dan Penggugat I menjawab bahwa ia mengerti isi naskah, lalu Notaris bertanya apakah Penggugat I memahami isi naskah dan Penggugat I menjawab bahwa Penggugat I memahami isi naskah, setelah itu Notaris bertanya lagi apakah Penggugat I ada keberatan atas isi naskah dan Penggugat I menjawab bahwa Penggugat I tidak ada keberatan atas isi naskah satu per satu Akta-Akta PPJB.
- g. Dalam pelaksanaan PPJB atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 terjadi berulang kali ingkar janji dengan akibat kerugian yang sangat besar kepada Tergugat I. Kerugian tersebut diperkirakan Rp. 2,7 milyar serta kerugian moral dan pencemaran nama baik.
- h). Tergugat I tidak mungkin mempercayai lagi Para Penggugat yang berulang kali ingkar janji, maka satu-satunya penyelesaian dari PPJB antara Tergugat I dan Penggugat I adalah pengosongan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 dan kemudian Para Penggugat menyerahkannya kepada Tergugat I.

IV. PERMOHONAN KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM P. N. JAKARTA SELATAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara a quo:

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perjanjian perikatan jual-beli antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum dan telah memenuhi pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga para pihak wajib melaksanakan kesepakatan yang dituangkan data Akta Notaris dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan sah dan berharga perjanjian perikatan jual-beli atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo Blok JC 7 no 18 antara Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli sebagaimana dimaksud



dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Notaris adalah sah menurut hukum;

5. Menyatakan sah dan berharga pemberian kuasa untuk menjual atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo Blok JC 7 no 18 antara Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Notaris ada-lah sah menurut hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga perjanjian pengosongan tanah dan bangunan di Jalan Maleo Blok JC 7 no 18 antara Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Notaris adalah sah menurut hukum;
7. Menyatakan sah dan tidak dapat dibatalkan permohonan Para Penggugat dan Tergugat II kepada Tergugat I untuk penjualan dengan perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 sebagaimana dimaksud dalam Surat tertanggal 31 Juli 2013;
8. Menyatakan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013 memiliki kekuatan hukum;
9. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013 memiliki kekuatan hukum;
10. Menyatakan Akta Perjanjian Pengosongani No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013 memiliki kekuatan hukum;
11. Menyatakan Surat tertanggal 31 Juli 2013, perihal : Permohonan Penjualan Dengan PPJB memiliki kekuatan hukum;
12. Menyatakan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no.18 dan Sertifikat tanah dimaksud merupakan milik Tergugat I sesuai dengan ketentuan Akta Notaris No. 1 tanggal 1 Agustus 2013 atas dasar Tergugat I melunasi pembayaran pembelian tanah dan bangunan di Jalan Mateo XIII Blok JC 7 no.18 dan *waan prestas'i* dalam pembelian kembali oleh Para Penggugat sesuai dengan kesepakatan dalam Akta;

Hal. 74 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



13. Menghukum Para Penggugat dan Tergugat II membayar secara tanggung renteng kerugian immateriil kepada Tergugat I sebesar Rp. 2,75 milyar;
 14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
 15. Menghukum Para Penggugat agar mengosongkan tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no 18 dan menyerahkannya kepada Tergugat I sesuai dengan ketentuan kesepakatan dalam Akta Perjanjian Jual - Beli antara Para Penggugat dan Tergugat I ;
 16. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya
 17. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawaban tanggal 2 Desember 2014, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI ;

1. Bahwa Tergugat III selaku Notaris telah melakukan pekerjaannya dengan selalu sesuai dengan Peraturan dan Petundang-Undangan yang berlaku serta menurut Pasal 15 (1) UUJN No. 2 Tahun 2004 adalah Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, Perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh 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, semua itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. dalam perkara ini, para Penggugat dan juga Tergugat I sepakat mengadakan perjanjian perikatan jual- beli atas tanah dan bangunan di jalan Maleo XIII Blok JC No. 18. antara Tergugat I dan para Penggugat, selaku Notaris Tergugat III diminta untuk mengurus Akta-Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara para Penggugat dengan Tergugat I atas tanah dan bangunan dimaksud, atas permintaan itu dan sesuai dengan kewenangan Tergugat III

Hal. 75 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.JktSel.



selaku Notaris, Tergugat III melakukan melaksanakan pembuatan Akta-Akta Perjanjian Perikatan Jual beli antara para Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah salah satu Perjanjian dari Perikatan, maka Notaris berwenang untuk membuat Aktanya atas permintaan yang berkepentingan ;

2. Bahwa dalam Gugatan ini, Notaris dijadikan pihak yaitu pihak Tergugat sebagai Tergugat III adalah tidak tepat (*error in persona*), karena Tergugat III hanya berkerja berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga oleh karna oleh karena itu mohon majelis hakim yang mengadili perkara ini dalam Gugatan ini sebagai pihak. dan bahwa permohonan dalam Eksepsi ini adalah menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisah kan dalam permohonan pokok perkara dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat II dalam gugatannya, kecuali hal - hal yang dinyatakan secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III menolak dalil pada angka 10 (sepuluh) dalam Gugatan Penggugat I dan Penggugat II , karena ketika Tergugat III sampai di salah satu cafe pondok indah Mai 2, Tergugat III melihat sudah ada Penggugat I, Tergugat I dan Tergugat II dan tidak benar Tergugat III mengatakan yang akan mengurus dokumen - dokumen yang diperlukan untuk peminjaman uang Penggugat I dari Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II dalam angka 2 (dua) gugatannya karena Tergugat III sudah menyiapkan dokumen -dokumen yaitu Akta - akta notaris, berupa perjanjian perikatan jual beli, kuasa untuk menjual, perjanjian pengosongan, yang dimaksudkan untuk keperluan transaksi jual - beli antara Penggugat I dan Tergugat I atas permintaan dari Tergugat i dan mengatakan Akta - Akta tersebut menjadi formalitas bilamana tidak terjadi pembayaran oleh Tergugat I, dan untuk selanjutnya akta tersebut tidak akan dibuat. Bahwa Tergugat III telah membacakan akta yang akan ditandatangani, dan menurut Penggugat I sudah mengerti/memahami isi dari akta-akta termaksud, kemudian saya menunjukan halaman dari akta-akta termaksud, kemudian saya menunjukan halaman dari pada Akta-Akta yang telah dibacakan untuk dibubuhi paraf dan tanda tangan Penggugat I. bahwa jika pada saat itu Penggugat I tidak



mengerti/memahami atau keberatan mengenai Akta-Akta tersebut, maka Penggugat I berhak untuk tidak bersedia menanda - tangani akta -akta tersebut. bahwa Tergugat III sudah mengklarifikasi kepada Penggugat I bahwa sertifikat hak milik no. 02439/pondok pucung segera di serahkan kepada Tergugat I setelah transaksi ini selesai.

4. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II, karena Tergugat III tidak pernah menyodorkan selembur surat. bahwa Tergugat III memberikan kuitansi jual-beli yang dibuat oleh Tergugat I.
5. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II pada angka 16 (enam belas) gugatannya. bahwa Tergugat III tidak pernah menyuruh kurir untuk mengirim Akta-Akta Notaris, melainkan akta yang Tergugat III buat dalam bentuk salinan maupun photocopy sudah diserahkan kepada Tergugat I sedangkan untuk Penggugat I dititipkan melalui Tergugat I, agar disampaikan kepada Penggugat I.
6. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II pada angka 17 (tujuh belas) dalam gugatannya karena di cafe PIM 2 Tergugat III telah membacakan 3 (tiga) jenis akta dan Penggugat I serta sempat juga melihat/meminta Akta-Akta itu untuk diteliti.
7. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II pada angka 18 (delapan belas) gugatannya, karena Tergugat III hanya membuat Akta-Akta kuasa jual, Perjanjian pengosongan dan PPJB dengan harga yang sudah disepakati oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 2.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
8. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II yang menyebutkan bahwa Tergugat III turut mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk pengikatan jual-beli Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439/Pondok Pucung karena Tergugat III dalam menjalankan pekerjaannya adalah membuat Akta-Akta yang merupakan kesepakatan antara pihak yang dalam hal ini Penggugat I dan Tergugat I, sehingga unsur melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHP perdata tidaklah terpenuhi, sehingga saya mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak dan/atau melepaskan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini.

Hal. 77 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PNJkt.Sel.



9. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat III tidak dalam kapasitas untuk membatalkan Akta-Akta yang dibuat dihadapan Tergugat III dalam Akta-Akta yang dibuat merupakan hasil kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat I, sehingga jika para pihak ingin membatalakan, maka bisa dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat I.

DALAM PROVISI

Atas jawaban Tergugat III di atas, maka Tergugat III di atas, maka Tergugat III memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak dan melepaskan Tergugat III sebagai pihak dalam Gugatan ini untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima bahwa Tergugat III dijadikan pihak;
2. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng

Jika Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 6 Januari 2015 serta Tergugat I dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan dupliknya tertanggal 20 Januari 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti P - 1 sampai dengan bukti P - 11 sebagai berikut:

1. Bukti P - 1 : Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pengikatan jual beli antara Penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung (sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi pemberian kuasa untuk menjual dari Penggugat I kepada



Tergugat I atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM
No. 02439 / Pondok Pucung (sesuai dengan asli);

3. **Bukti P-3** : Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, dibuat di hadapan Tergugat III, yang pada intinya berisi kesepakatan Penggugat I kepada Tergugat I untuk pengosongan atas Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung (sesuai dengan asli);
4. **Bukti P-4** : Surat dari Edy Hanafiah Zainal kepada Dafi Kusmarputra tertanggal 31 Juli 2013, perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB (sesuai dengan fotocopy);
5. **Bukti P-5** : Tanda Terima tertanggal 24 Juli 2013, yang dikeluarkan oleh Tergugat III atas penerimaan dari Penggugat I dokumen Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung, Surat Ukur No. 13882 / 1998, terdaftar atas nama Penggugat I, Ijin Mendirikan Bangunan No. 649.3/785-BP2T/2012 Kota Tangerang tertanggal 29 Mei 2012, SPPT / PBB Tahun 2012 (sesuai dengan fotocopy);
6. **Bukti P-6** : Surat Kuasa tertanggal 5 Desember 2013, yaitu pemberian kuasa dari Tergugat I kepada Kuasa Hukumnya untuk menerima uang dari Penggugat I sebagai perpanjangan pembelian kembali atas Tanah dan Bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 No. 18, Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten 15229 (sesuai dengan asli);
7. **Bukti P-7** : Kwitansi tertanggal 12 Desember 2013, untuk penerimaan uang sebesar Rp.43.750.000,- (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dari Penggugat I kepada Kuasa Hukum Tergugat I sebagai biaya perpanjangan waktu 1 (satu) bulan (12 Oktober 2013 s.d. 12 Nopember 2013 untuk pembelian kembali tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung (sesuai dengan asli);
8. **Bukti P-8** : Kwitansi tertanggal 12 Desember 2013, untuk penerimaan uang sebesar Rp.43.750.000,- (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dari Penggugat I kepada Kuasa Hukum Tergugat I sebagai biaya perpanjangan waktu 1 (satu)

Hal. 79 dari 91 hal. Putusan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



bulan (12 Nopember 2013 s.d. 12 Desember 2013 untuk pembelian kembali tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung (sesuai dengan asli);

9. Bukti P-9 : KTP atas nama Eddy Hanafiah Zainal/Penggugat I (sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : KTP atas nama Poppijati/Penggugat II (sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : Rekening Koran Bank Mandiri atas nama Eddy Hanafiah Zainal No. Rek. 128-00-0105444-1 periode 1 Agustus 2013 s/d 19 Februari 2014 (sesuai dengan printout);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-8 sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Kuasa dari Penggugat II kepada Tergugat II (Dewi Gumay) untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 No.18 (sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Permohonan Penjualan Dengan PPJB tanggal 31 Juli 2013 dari Para Penggugat dan Dewi Gumay kepada Tergugat I (Dafi Kusmarputra) (sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual-Beli tgl. 01 Agustus 2013 No. 1 (sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual tgl. 01 Agustus 2013 No. 2 (sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Akta Notaris Perjanjian Pengosongan tgl. 01 Agustus 2013 No. 3 (sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Kwitansi dari Dafi Kusmarputra tanggal 12 Agustus 2013 untuk Pembayaran Pelunasan Pembelian dengan PPJB sebidang tanah dan bangunan SHM no. 02439 a/n Eddy Hanafiah Zainal Surat Ukur no. 13884 1MB no. 700.648/IMB - 472 BP2T/14/2012 terletak di Jalan Maleo XIII JC 7 no.18 RT003/ RW 010 Kec.Pondok Aren Kel. Pondok Pucung; Kab. Tangerang Selatan Prov. Banten (sesuai dengan asli);



7. Bukti T-7 : Surat Teguran dari Tergugat I kepada Penggugat I untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Kepada Tergugat I oleh karena Wanprestasi Penggugat I tertanggal 7 Januari 2014 (sesuai dengan fotocopy);
8. Bukti T-8 : Surat Pernyataan tanggal 3 Februari 2014 kesediaan membeli kembali tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC 7 no. 18 dengan harga Rp. 1,85 milyar dengan 2 (dua) kali bayar dari Penggugat I kepada Tergugat II (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti T.III-1 sampai dengan bukti T.III-3 sebagai berikut:

1. Bukti T.III-1 : Salinan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 1. Tanggal 1 Agustus 2013 (sesuai dengan salinan);
2. Bukti T.III-2 : Salinan Kuasa untuk menjual No. 2 Tanggal 1 Agustus 2013 (sesuai dengan salinan);
3. Bukti T.III-3 : Salinan Perjanjian Pengosongan No.3 tanggal 1 Agustus 2013 (sesuai dengan salinan);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini di persidangan para pihak tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 24 Juni 2015;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat didalam Berita Acara Pemeriksaan di Persidangan dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana yang terurai diatas;

DALAM PROVISI :



Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mengajukan permohonan Putusan Provisi agar menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa atas permohonan Putusan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat dengan alasan seperti tersebut diatas, *Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Permohonan Putusan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut telah memasuki Materi Pokok Perkara atau Materi Gugatan Penggugat*, yang harus dibuktikan dalam materi pokok perkara, sehingga dengan demikian Permohonan Putusan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut *tidak cukup beralasan menurut hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak untuk seluruhnya*;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III dalam Jawabannya tanggal 2 Desember 2014 telah mengajukan Eksepsi diluar kompetensi dan berdasarkan Ketentuan Pasal 136 HIR harus dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkaranya, eksepsi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III selaku Notaris telah melakukan pekerjaannya dengan selalu sesuai dengan Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku serta menurut Pasal 15 (1) UUJN No. 2 Tahun 2004 adalah Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, Perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh Perundang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggai pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan Grosse, salinan dan Kutipan Akta, semua itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. dalam perkara ini, para Penggugat dan juga Tergugat I sepakat mengadakan perjanjian perikatan jual-beli atas tanah dan bangunan di jalan Maleo XIII Blok JC No. 18. antara Tergugat I dan para Penggugat, selaku Notaris Tergugat III diminta untuk mengurus Akta-Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara para Penggugat dengan Tergugat I atas tanah dan bangunan dimaksud, atas permintaan itu dan sesuai dengan kewenangan Tergugat III selaku Notaris, Tergugat III melakukan melaksanakan pembuatan Akta-Akta



Perjanjian Perikatan Jual beli antara para Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah salah satu Perjanjian dari Perikatan, maka Notaris berwenang untuk membuat Aktanya atas permintaan yang berkepentingan ;

2. Bahwa dalam Gugatan ini, Notaris dijadikan pihak yaitu pihak Tergugat sebagai Tergugat III adalah tidak tepat (*error in persona*), karena Tergugat III hanya bekerja berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga oleh karena itu mohon majelis hakim yang mengadili perkara ini dalam Gugatan ini sebagai pihak;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat III bahwa Notaris dijadikan pihak sebagai Tergugat III adalah tidak tepat (*error in persona*), dengan alasan seperti tersebut diatas, *Majelis Hakim mempertimbangkan* bahwa Eksepsi dari Tergugat III tersebut adalah merupakan penyangkalan terhadap *Materi Pokok Perkara atau Materi Gugatan Penggugat*, yang harus dibuktikan dalam materi pokok perkara, sehingga dengan demikian Eksepsi dari Tergugat III tersebut *tidak beralasan menurut hukum dan oleh karena itu Eksepsi dari Tergugat III tersebut haruslah ditolak*;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana yang terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa menurut Para Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dengan alasan karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang secara bersama-sama mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 / Pondok Pucung;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyangkal dengan menyatakan yang pada pokoknya bahwa Para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena akta-akta



Notaris dibuat berdasarkan kehendak para pihak yaitu Pihak Penggugat dan Tergugat I melalui proses pembicaraan di antara kedua belah pihak yang masing-masing diwakili oleh wakil-wakil dari Para Penggugat dan Tergugat I, dalam hal ini Tergugat II mempunyai Surat Kuasa dari Penggugat II untuk penjualan tanah dan bangunan di Jalan Maleo XIII Blok JC7 no. 18 Pondok Pucung, Pondok Aren, Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan Banten, Surat Kuasa tersebut adalah sepengetahuan Penggugat I, dalam proses ke arah berlangsungnya jual-beli dengan PPJB atas tanah di Jalan Maleo tersebut, Tergugat II yang melaporkan hasil kegiatannya kepada Penggugat I dan II, dalam pertemuan-pertemuan Tergugat II mewakili Para Penggugat, pelaksanaan jual - beli PPJB atas tanah dan bangunan di atasnya di Jalan Maleo XIII dimaksud yaitu penandatanganan Akta-Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan dilakukan sendiri oleh Penggugat I selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III telah menyangkal dengan menyatakan yang pada pokoknya bahwa Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat III tidak turut mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat SHM No. 02439/Pondok Pucung, karena dalam menjalankan pekerjaannya adalah membuat Akta-Akta yang merupakan kesepakatan antara pihak dalam hal ini Penggugat I dan Tergugat I dan Tergugat III tidak dalam kapasitas untuk membatalkan Akta-Akta yang dibuat dihadapan Tergugat III dalam Akta-Akta yang dibuat merupakan hasil kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat I, sehingga jika para pihak ingin membatalkan, maka bisa dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 163 HIR juncto Pasal 1865 KUHPdata juncto Putusan Mahkamah Agung RI No. 272K/SIP/1973 tanggal 27 Nopember 1975, oleh karena gugatan Para Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Para Penggugat dan selanjutnya kepada Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-11 sebaliknya untuk membuktikan dalil dal. 84 dari 91 hal. Putusan No.

65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



dalil sangkalannya, Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-8, sedangkan untuk Tergugat III di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.III-1 sampai dengan bukti T.III-3, dan baik Para Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbang-kan terlebih dahulu bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yang berkaitan dengan apakah benar Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah benar Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

"Setiap Perbuatan Melawan Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal tersebut di atas harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara tersebut secara kumulatif sebagai berikut:

1. Harus ada Perbuatan yang Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*),
2. Harus ada Kesalahan,
3. Harus ada Kerugian yang Ditimbulkan,
4. Harus ada Hubungan Kausal antara Perbuatan yang Melawan Hukum dan Kerugian yang ditimbulkan;

Ad. 1 Harus ada Perbuatan yang Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*)

Menimbang, bahwa Perbuatan yang Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat sendiri, yang telah diatur dalam Undang-undang atau dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan melawan Undang-undang;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Standaard Arrest Hoge Raad yang sangat terkenal, dalam perkara Cohen Contra Lindenbaum tanggal 31



Januari 1919, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), jika :

- Melanggar hak orang lain, atau
- Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat, atau
- Bertentangan dengan kesusilaan, atau
- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 = T-3 = T.III-1, Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Agustus 2013, *membuktikan bahwa* pada tanggal 1 Agustus 2013, telah dibuat di hadapan Nadi Krida Yomantara, SH Notaris di Kota Bekasi (Tergugat III), yaitu Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 1 antara Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I) yang telah mendapat persetujuan dari istrinya Ny. Poppijati (Penggugat II) selaku *Penjual* dengan Dafi Kusmarputra (Tergugat I) selaku *Pembeli* atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung berukuran 230 M2 yang terdaftar atas nama Eddy Hanafiah Zainal yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Pucung selanjutnya disebut "Pers/T;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2, *harga persil* tersebut ditetapkan oleh Kedua Belah Pihak sekarang ini untuk pada waktunya dikemudian hari sejumlah Rp.1.250.000.000,- dari jumlah uang mana akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagai berikut:

- Sebesar Rp.25.000.000,- telah diterima oleh Pihak Pertama pada saat penandatanganan akta ini, ke rekening Bank BCA Cabang Ratu Plaza Nomor 5250230455 atas nama RD. Dewi Gumay dan untuk penerimaan jumlah uang mana akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi) yang sah;
- Sebesar Rp.575.000.000,- dibayar pada tanggal 2 Agustus 2013 dengan cara RTGS ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1280001054441 atas nama Eddy Hanafiah Zainal;
- Sisanya merupakan pelunasan sebesar Rp.650.000.000,- dibayar pada tanggal 12 Agustus 2013 dengan cara RTGS ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1280001054441 atas nama Eddy Hanafiah Zainal;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 = T-4 = T.III-2, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tertanggal 1 Agustus 2013, *membuktikan bahwa* pada



tanggal 1 Agustus 2013 telah dibuat di hadapan Nadi Krida Yomantara, SH Notaris di Kota Bekasi (Tergugat III), yaitu Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2, antara Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I) yang telah mendapat persetujuan dari istrinya Ny. Poppijati (Penggugat II) selaku *Pemberi Kuasa* dengan Dafi Kusmarputra (Tergugat I) selaku *Penerima Kuasa*, khusus untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa, menjual dan menyerahkan kepada siapa saja, dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Penerima Kuasa baik secara bawah tangan maupun dimuka umum berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung berukuran 230 M2 atas nama Eddy Hanafiah Zainal yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Pucung selanjutnya disebut "*Persir*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 = T-5 = T.III-3, Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013, *membuktikan bahwa* pada tanggal 1 Agustus 2013 telah dibuat di hadapan Nadi Krida Yomantara, SH Notaris di Kota Bekasi (Tergugat III), yaitu Akta Perjanjian Pengosongan No. 3, antara Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I) yang telah mendapat persetujuan dari istrinya Ny. Poppijati (Penggugat II) selaku *Pihak Pertama* dengan Dafi Kusmarputra (Tergugat I) selaku *Pihak Kedua* :

- Pihak Pertama adalah pemilik dan penanggung jawab atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung berukuran 230 M2 atas nama Eddy Hanafiah Zainal yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Pucung selanjutnya disebut "*Persir*;
- Bahwa kedua belah pihak hendak membuat perjanjian pengosongan mengenai persil tersebut memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut: sebagaimana dalam Pasal 1 sampai dengan Pasal 4 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-4 : Surat dari Edy Hanafiah Zainal kepada Dafi Kusmarputra tertanggal 31 Juli 2013, *membuktikan bahwa sebelum* dibuat Akta Perikatan Jual Beli No. 1, Akta Kuasa Menjual No. 2 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 diatas, Edy Hanafiah Zainal (Penggugat I) dan Poppijati (Penggugat II) pada tanggal 31 Juli 2013 telah mengirimkan Surat kepada Dafi Kusmarputra (Tergugat I), perihal: Permohonan Penjualan Dengan PPJB dan Bukti P-5, *membuktikan bahwa* Edy Hanafiah Zainal (Penggugat I) telah menyerahkan kepada Nadi Krida Yomantara (Tergugat III) 1. Asli Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung, 2. Asli Surat Ijin Mendirikan Bangunan



No. 649.3/785-BP2T/2012 Kota Tangerang tertanggal 29 Mei 2012, 3. Asli SPPT /PBB Tahun 2012 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-6 : Surat Kuasa tertanggal 5 Desember 2013, *membuktikan bahwa* pada tanggal 5 Desember 2013, Dafi Kusmarputra, SH (Tergugat I) memberikan kuasa kepada H. Prigel Ma'mur, SH *husus* mewakili atau bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa (Dafi Kusmarputra, SH) guna menerima uang dari Pak Eddy sebagai perpanjangan pembelian kembali aset milik Bapak Dafi Kusmarputra, SH (Tergugat I) atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Maleo XIII Blok JC7 No. 18, RT. 003 / RW. 010 Bintaro Jaya, Kel. Pondok Pucung, Kec. Pondok Aren, berdasarkan Akta PPJB No. 1, Akta Kuasa Jual No. 2, Akta Perjanjian Pengosongan No. 3 tertanggal 1 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-7, P-8 : Kwitansi tertanggal 12 Desember 2013, *membuktikan bahwa* pada tanggal 12 Desember 2013 Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I) telah membayar 2 (dua) kali uang sejumlah Rp.43.750.000,- = Rp.87.500.000,- kepada Kuasa Hukum Tergugat I (H. Prigel M. Mahandry, SH) untuk pembayaran biaya perpanjangan waktu 2 (dua) bulan (12 Oktober 2013 s.d. 12 Desember 2013) atas permohonan Eddy Hanafiah Zainal (Penggugat I) untuk pembelian kembali sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Pondok Pucung dari Bapak Dafi Kusmarputra (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan bukti-bukti surat diatas, bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 1, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 3, masing-masing tertanggal 1 Agustus 2013, *membuktikan bahwa* ketiga Akta tersebut telah dibuat di hadapan Nadi Krida Yomantara, SH Notaris di Kota Bekasi (Tergugat III), antara Edy Hanafiah Zainal (Penggugat I) dengan persetujuan isterinya Poppijati (Penggugat II) dan Dafi Kusmarputra (Tergugat I) atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Maleo XIII Blok JC7 No. 18, RT. 003 / RW. 010 Bintaro Jaya, Kel. Pondok Pucung, Kec. Pondok Aren, berukuran 230 M2 atas nama Eddy Hanafiah Zainal, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketiga Akta tersebut telah dibuat memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga dengan demikian ketiga Akta tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1340 KUHPerdara, oleh karena Akta No. 1, Akta No. 2



dan Akta No. 3 masing-masing tertanggal 1 Agustus 2013 tersebut telah *dibuat secara sah* dihadapan Tergugat III (*Nadi Krida Yomantara, SH Notaris di Kota Bekasi*) oleh Penggugat I (*Eddy Hanafiah Zainal*) dengan persetujuan Penggugat II (*Poppijati*) dan Tergugat I (*Dafi Kusmarputra*), berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, dihubungkan dengan *dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dengan alasan karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang secara bersama-sama mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I dalam bentuk pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Milik Para Penggugat SHM No. 02439 /Pondok Pucung adalah tidak beralasan menurut hukum ;*

Menimbang, bahwa tidak beralasan menurut hukumnya diatas, dengan alasan karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Para Penggugat tersebut pada tanggal 1 Agustus 2013 telah sepakat secara bersama-sama menghendaki atau mengkondisikan membuat Ketiga Akta tersebut, tidak terlihat mereka bersama-sama mengkondisikan dan membuat pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I, dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III *tidak melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat sendiri, yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum;*

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu unsur dari Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPdata yaitu Ad.1 unsur *Harus ada Perbuatan yang Melawan Hukum (Onrechtmatige daad)* tidak terbukti dilakukan oleh Tergugat I (*Dafi Kusmarputra*), Tergugat II (*Dewi Gumay*), Tergugat III (*Nadi Krida Yomantara, SH Notaris di Kota Bekasi*), maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2 "*Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat*", adaiiah tidak beralasan menurut hukum dan oleh karena itu *haruslah ditolak;*

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum gugatan Para Penggugat Angka 2 tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak, maka terhadap petitum-petitum gugatan Para Penggugat yang lainnya haruslah *ditolak pula;*



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan bukti-bukti dari Para Penggugat tersebut diatas, ternyata Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya, sehingga dengan demikian *menolak* gugatan Para Penggugat *untuk seluruhnya*;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 163 HIR, Pasal 164 HIR dan Pasal 1865 KUHPerduta dan Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi dari Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III (*Nadi Krida Yomantara, SH*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat (*H. Eddy Hanafiah Zainal dan Ny Poppijati*) untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.5.216.000,- (Lima juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

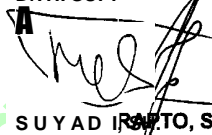
Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **KAMIS** tanggal **3 SEPTEMBER 2015** oleh kami : **YUNINGTYAS UPIEK, SH..MH.**, Sebagai Hakim KetuaDr. **H. SUPRAPTO, SH.,M.Hum.**, dan **SUYADI, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Penunjukan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 65/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, tanggal 8 September 2014, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **7 SEPTEMBER 2015** oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **NIZAR, SH.,MH.** sebagai Panitera Pengganti,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Kuasa Para
Penggugat dan Tergugat II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,
Dr. H. SUP!


SUYADI RANTO, SH., M.Hum.

HAKIM KETUA MAJELIS,


YUNINGTYAS UP EK,

PANI VERA PENGANTI


WIZAR, SH.,MH.

Biaya - Biaya :	
Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-Rp.
Biaya ATK	75.000,-Rp.
Panggilan	5.100.000,-Rp.
Meterai	6.000,-Rp.
Redaksi	<u>5.000,-</u>
Total	Rp. 5.216.000,-