



P U T U S A N

NOMOR 688/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Linda Herlina, beralamat di Jl. Pulo Tanjung, No. 32 Rt. 005/006 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **SAMUEL BENYAMIN SIMANGUNSONG, Dkk**, Pengacara dan penasihat hukum pada kantor Pengacara dan Penasehat Hukum **SBS & Associates (Attorney At Law)**, beralamat di Komp. SMAN 30, Jl. Ahmad Yani, No. 14B, Rawasari Selatan, Cempaka Putih Timur, Jakarta Pusat, 10510-Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 September 2017 Nomor 2747/SK/HKM/IX/2017 Selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**.

M E L A W A N

"PT. Exist Assetindo", yang beralamat di The Plaza Semanggi, Lt. 12A, Jl. Jend. Sudirman Kav. 50, Jakarta Selatan, 12930, Indonesia, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT**.

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 8 Nopember 2017 Nomor 688/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 17 Mei 2017 Nomor 536/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Agustus 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Agustus 2016 dengan

Hal. 1 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register perdata No.536/Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Sel, mengajukan gugatan kepada Terbanding semula Tergugat dengan mengemukakan dasar dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah perseorangan yang bersama suami sekitar pada tahun 2013 berkeinginan untuk melakukan penjualan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1138 atas nama Linda Herlina, yaitu berupa tanah dan bangunan di Jl. Pulo Tanjung No. 32 Rt. 005 /Rw. 006 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ("obyek").
2. Bahwa PENGUGAT akan melakukan penjualan obyek dalam rangka keluarga (PENGUGAT dan suami PENGUGAT) sedang mengalami kesulitan situasi keuangan perekonomian yang sulit untuk kehidupan sehari-hari.
3. Bahwa dalam masa penjualan yang dilakukan PENGUGAT *aquo*, PENGUGAT didatangi oleh pihak TERGUGAT yang mengaku sebagai suatu perusahaan yang bergerak dibidang jasa perdagangan property dengan teknis pelaksanaan lembaga pembiayaan beserta menawarkan dan mengiming-imingi secara lisan PENGUGAT dan suami, bahwa :
 - 3.1. akan menyediakan dan memberikan dana pinjaman sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan terjadinya penjualan atas obyek kepada calon pembeli dan pengembalian dana pinjaman dipotong dari hasil jual beli obyek tersebut,
 - 3.2. sehingga TERGUGAT akan dapat membuat target penjualan obyek dengan waktu tertentu agar PENGUGAT dapat melakukan pengembalian dana pinjaman kepada TERGUGAT tersebut,
 - 3.3. maka TERGUGAT meminta agar PENGUGAT bersedia untuk menandatangani suatu perjanjian sebagai bukti pinjam meminjam tersebut menjadikan obyek sebagai jaminan yang dapat dipegang TERGUGAT sampai dengan terpenuhinya target penjualan obyek yang ditentukan oleh TERGUGAT.
4. Bahwa telah dibuatkan dan ditandatangani antara PENGUGAT dengan TERGUGAT suatu Surat TERGUGAT atas Persetujuan Pembelian Property, No.117/RP/V/2013, tertanggal 17 Mei 2013 ("Perjanjian I") dan Perjanjian Untuk Membeli Antara PT. Exist Assetindo Dan Linda Herlina, No.:RP117/5/2013, tertanggal 24 Mei 2013 ("Perjanjian II"), BUKANLAH suatu perjanjian pinjam meminjam, dengan alasan TERGUGAT supaya TERGUGAT dapat memenuhi target jual beli obyek tersebut,

Hal. 2 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



sedangkan apabila berbentuk perjanjian pinjam meminjam akan membuat obyek menjadi status jaminan Hak Tanggungan yang akan menimbulkan persangkaan calon pembeli bahwa obyek tersebut terkait dalam suatu sengketa uang piutang, sehingga akan menghambat TERGUGAT dalam proses target jual beli obyek, maka pelaksanaan pembayaran utang piutang dijadikan sebagai opsi membeli kembali.

5. Bahwa dalam Perjanjian I, sudahlah dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1457 KUHPer, yang berbunyi :

“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”,
sehingga berdasarkan asas konsensualitas, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat di antara para pihak yang membuat perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer, maka dalam Perjanjian I terdapat beberapa hal yang tercantum :

- 5.1. Harga beli sebesar Rp. 2.500.000.000,-,
- 5.2. PENGUGAT wajib memakai jasa perusahaan Repo Property untuk memasarkan obyek, yang sudah ditentukan oleh TERGUGAT,
- 5.3. Harga opsi membeli kembali dikenakan kenaikan bunga sebesar 2,9% (dua koma sembilan persen) perbulannya, sehingga harga target TERGUGAT melakukan jual beli obyek menurun perbulannya dipersamakan dengan harga opsi membeli,
- 5.4. Opsi membeli kembali berlaku selama 19 (sembilan belas) bulan *(tanpa mencantumkan ketentuan masa jangka waktu pemberlakuan dan pengakhiran opsi membeli kembali)*.

6. Bahwa dalam Perjanjian III, terdapat beberapa hal yang diuraikan :

- 6.1. TERGUGAT sebagai perusahaan perdagangan property,
- 6.2. Akan menandatangani akta-akta yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Firdhonal, SH, yang sudah ditentukan oleh TERGUGAT,
- 6.3. PENGUGAT wajib memakai jasa perusahaan Repo Property untuk memasarkan obyek, yang sudah ditentukan oleh TERGUGAT,
- 6.4. Harga opsi membeli kembali dikenakan kenaikan bunga sebesar 2,9% perbulannya, sehingga harga target TERGUGAT melakukan jual beli obyek menurun perbulannya dipersamakan dengan harga opsi membeli,

Hal. 3 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.5. Opsi membeli kembali berlaku selama 19 (sembilan belas) bulan, yaitu sampai dengan tanggal 27 Desember 2014,
- 6.6. PENGGUGAT wajib mengosongkan obyek pada tanggal 27 Juni 2014.
7. Bahwa sebagai tindak lanjut dalil point 5.2 gugatan *aquo*, sehingga telah dibuat dan ditandatangani Kesepakatan Bersama Penunjukan Agen Property No. CP 001/05-2013, tertanggal 20 May 2013, antara PENGGUGAT dengan Repo Property ("Perjanjian II"), terdapat beberapa hal yang diuraikan :
 - 7.1. Repo Property adalah sebagai perusahaan perdagangan property,
 - 7.2. PENGGUGAT telah membuat perjanjian opsi membeli dengan TERGUGAT,
 - 7.3. Menunjuk PENGGUGAT dalam pelaksanaan pemasaran atas obyek dalam waktu dan/atau jangka waktu kesepakatan adalah selama 19 (sembilan belas) bulan, yaitu sampai dengan 30 Nopember 2014,
 - 7.4. PENGGUGAT wajib untuk mengosongkan obyek pada tanggal 31 Desember 2014,
 - 7.5. Harga pemasaran adalah sama dengan harga opsi membeli kembali yang ditentukan TERGUGAT.
8. Bahwa PENGGUGAT dengan suami pernah diminta untuk datang ke kantor TERGUGAT untuk menandatangani beberapa dokumen kelengkapan proses pinjam meminjam, yang ternyata akan dijadikan dasar sebagai tindak lanjut dalil point 6.2 gugatan *aquo*, tetapi salinan akta-akta tersebut tidak pernah diberikan kepada PENGGUGAT, yang mana barulah PENGGUGAT menerima copy akta-akta tersebut pada saat sejak mulai terjadinya suatu upaya pengosongan oleh TERGUGAT dengan kantor pengacara Bpk. Ferry Ricardo, SE, SH selaku kuasa hukum TERGUGAT, berdasarkan surat-surat upaya hukum antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, yang terdiri dari :
 - 8.1. Surat TERGUGAT, perihal Pengosongan dan Pelelangan, yang ditandatangani oleh Bpk. Ferry Ricardo, SE, SH, sebagai kuasa hukum, tertanggal 5 Januari 2015,
 - 8.2. Surat Kuasa TERGUGAT kepada kantor pengacara Bpk. Ferry Ricardo, SE, SH tertanggal 22 April 2015,
 - 8.3. Surat dari Kuasa Hukum PENGGUGAT atas nama SBS & Associates (*Attorney At Law*) Ref. 0311/SBS-FL_EA/15/04, perihal Permohonan Perlindungan Hukum Atas Status Hukum Perjanjian, tertanggal 29 April 2015,

Hal. 4 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8.4. Surat PENGGUGAT No.: 013/LH-EA/05/2015, perihal Permohonan Perlindungan Hukum Pembatalan Akta & Undangan Penyelesaian Pembatalan Akta, tertanggal 13 Mei 2015 (*PENGGUGAT barulah diberikan surat kuasa hukum Bpk. Ferry Ricardo dan copy akta-akta sebagaimana diuraikan dalam dalil point 6.2 gugatan aquo pada hari Kami tanggal 7 Mei 2015*),
- 8.5. Surat Badan Pertanahan Tanah Jakarta Selatan ("BPN") No. 1390/7.31-74.300/VI/2015, perihal Pemberitahuan Blokir Hak Milik No. 1138/Grogol Utara, tertanggal, 4 Juni 2015,
- 8.6. Surat Klien kami No.: 013/LH-EA/05/2015, perihal Permohonan Perlindungan Hukum Pembatalan Akta & Undangan Penyelesaian Pembatalan Akta, tertanggal 13 Mei 2015,
- 8.7. Surat Kantor Hukum Ferry Ricardo & Partner Law Firm No. 002/SS/FRP/V/2015, perihal Somasi ke-2 dan Jawaban Surat Dari Ibu Linda Herlina, tertanggal 18 Mei 2015,
- 8.8. Surat SBS & Associates (*Attorney At Law*) Ref. 0332/SBS-FL_EA/15/05, perihal Permohonan Perlindungan Hukum Atas Kepastian Hukum Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Sertifikat Hak Milik NO. 1138 atas nama Linda Herlina, Yaitu Berupa Tanah Dan Bangunan Di Jl. Pulo Tanjung No. 32 RT. 005 / RW. 006 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, tertanggal 27 Mei 2015,
- 8.9. Surat Kantor Hukum Ferry Ricardo & Partner Law Firm No. 002/SS/FRP/VI/2015, perihal Menjawab Surat Rekan, tertanggal 5 Juni 2015.
9. Bahwa TERGUGAT juga secara sepihak barulah memberitahukan dan memberikan adanya suatu berkas perkara Putusan No. 11/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst yang diputuskan pada hari Jumat tanggal 24 Agustus 2014 ("Putusan PKPU"), kepada PENGGUGAT bersamaan dengan surat kuasa hukum Bpk. Ferry Ricardo dan copy akta-akta, yang mana obyek perkara *aquo* terkait dengan Putusan PKPU, sehingga barulah diketahui oleh PENGGUGAT, bahwa :
 - 9.1. sejak tanggal 4 Maret 2014 TERGUGAT telah mengajukan permohonan PKPU, sehingga tanggal 17 April 2014 TERGUGAT telah dinyatakan dalam status PKPU,
 - 9.2. obyek perkara *aquo* dicantumkan dalam Putusan PKPU sebagai salah satu aset TERGUGAT,

Hal. 5 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



9.3. PKPU TERGUGAT demi hukum berakhir,

10. Bahwa setelah PENGGUGAT menerima copy akta-akta sebagaimana yang dimaksud dalil point 6.2 gugatan *aquo*, adalah berupa Pengikatan Jual Beli, Akta No. 43, tanggal 27 Mei 2013, oleh Notaris Firdhonal, SH., ("PJB") dan Perjanjian Pengosongan, Akta No. 45, tanggal 27 Mei 2013, oleh Notaris Firdhonal, SH., ("PP"), beserta Kuasa Menjual, Akta No. 44, tanggal 27 Mei 2013, oleh Notaris Firdhonal, SH., ("KM"), terdapat beberapa hal yang diuraikan terdiri dari :

10.1. PJB, yaitu :

- 10.1.1. Diberikan kuasa kepada TERGUGAT untuk bertindak atas nama PENGGUGAT melakukan balik nama obyek perkara *aquo*, dan mengurus dan menandatangani segala surat-surat maupun akta-akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"),
- 10.1.2. PENGGUGAT wajib mengembalikan dana yang telah diterima dari TERGUGAT apabila PENGGUGAT tidak memperoleh sesuatu hak atas obyek perkara *aquo* atau tidak berhak menjual obyek perkara *aquo*,
- 10.1.3. Tidak tercantumnya opsi membeli kembali sebagaimana Perjanjian II adalah dasar dibuatkannya PJB,
- 10.1.4. Tidak mencantumkan Perjanjian I dan II dalam PPJB sebagai dasar pembuatan PJB.

10.2. PP, yaitu :

- 10.2.1. PP adalah menjadi satu kesatuan dengan PJB *aquo*,
- 10.2.2. PENGGUGAT wajib mengosongkan obyek dalam jangka waktu 13 (tiga belas) bulan atau selambat pada tanggal 21 Juni 2014,
- 10.2.3. PENGGUGAT wajib membayarkan denda sebesar Rp. 3.877.500.000,- kepada TERGUGAT apabila dalam waktu 19 (sembilan belas) bulan PENGGUGAT membatalkan PJB *aquo*,
- 10.2.4. PENGGUGAT memberikan kuasa pengosongan kepada TERGUGAT atas obyek perkara *aquo*.

11. Bahwa dalil point 8.5 gugatan *aquo* dikabulkan oleh pihak BPN, membuktikan TERGUGAT sama sekali belum melakukan proses pendaftaran atas pengalihan kepemilikan obyek perkara *aquo*, sedangkan akta merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya

Hal. 6 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum, jikalau dibatalkan akta yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut, sehingga dalil point 8.4 gugatan *aquo* sesuai dengan dengan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dimengerti ada 2 mengenai pembatalan PPAT:

11.1. pembatalan dilakukan sebelum pendaftaran ke kantor BPN yang dilakukan dengan pernyataan pembatalan oleh salah satu pihak kepada notaris terkait untuk (wajib) dibuatkan akta pembatalan karena notaris haruslah netral dan tidak perlu mencampuri urusan keperdataan orang perorangan,

11.2. pembatalan setelah dilakukan proses pendaftaran di BPN, yang dilakukan dengan pengajuan permohonan pembatalan ke Pengadilan Negeri terkait.

Dengan demikian dalam hal terjadinya pembatalan, maka semua keadaan (pihak yang membatalkan) haruslah dikembalikan kepada keadaan semula ketika belum terjadinya perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan, sedangkan pihak yang keberatan (pihak yang dibatalkan / sengketa) dengan pembatalan tersebut harus menempuh upaya hukum melalui pengadilan terhadap pihak yang membatalkan apabila terdapat hal-hal yang tidak memenuhi keinginan pihak sengketa tersebut.

12. Bahwa selain alasan pembatalan yang ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum yang telah TERGUGAT lakukan, dengan terjadinya beberapa hal sebagai berikut :

12.1. Perjanjian I dan III seharusnya dijadikan dasar dalam pembuatan PJB dan PP, dikarenakan Perjanjian I antara PENGUGAT dengan TERGUGAT *aquo* telah terbukti secara fakta (*de facto*) sebagai suatu dasar persetujuan tertulis (vide dalil point 5 gugatan *aquo*) yang ditindaklanjuti ke dalam Perjanjian II dan III, yang telah menimbulkan akibat hukum bahwa Perjanjian II dan III adalah merupakan suatu perjanjian *accessoir* yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian I, sama halnya akta PP adalah menjadi satu kesatuan dengan akta PJB (vide dalil point 10.2.1 gugatan *aquo*), sedangkan telah terbukti ditentukan dalam pasal 2 ayat 3 Perjanjian III (vide dalil point 6.2 gugatan *aquo*) akan dilakukannya akta PJB, PP dan KM, sehingga seharusnya secara *de jure* dijadikannya Perjanjian I dan II

Hal. 7 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



sebagai dasar hukum dalam pembuatan akta PJB, PP dan KM sebagaimana halnya dalam halaman 4 paragraph 2 PP mencantumkan menjadikan PJB sebagai dasar pembuatan PP.

12.2. Ketentuan-ketentuan akta PJB dan akta PP dengan akta KM tersebut ditentukan secara sepihak oleh TERGUGAT yang dengan sengaja akta PJB dan akta PP dengan akta KM *aquo* disembunyikan dari PENGGUGAT, yang tidak pernah dijelaskan kepada dan/atau tidak disepakati terlebih dahulu dengan PENGGUGAT, karena :

12.2.1. PENGGUGAT dengan suami pernah diminta untuk datang ke kantor TERGUGAT untuk menandatangani beberapa dokumen kelengkapan proses pinjam meminjam, yang ternyata akan dijadikan dasar sebagai tindak lanjut dalil point 6.2 gugatan *aquo* (vide dalil point 8 gugatan *aquo*),

12.2.2. Setelah 2 (dua) tahun sejak dilakukannya tindak lanjut dalil point 6.2 gugatan *aquo*, barulah PENGGUGAT menerima copy PJB, PP dan KM *aquo* pada hari Kamis tanggal 7 Mei 2015, sedangkan Salinan Asli Akta PJB, PP dan KM tidak diberikan kepada PENGGUGAT hingga gugatan *aquo* ini diajukan, yang merupakan menjadi hak mutlak dari PENGGUGAT sebagai salah satu pihak dalam suatu perjanjian,

12.2.3. PENGGUGAT tidak pernah diberitahukan atas domisili hukum Notaris yang melakukan tindak lanjut dalil point 6.2 gugatan *aquo*, sehingga PENGGUGAT telah mencoba melakukan upaya hukum sebagaimana diuraikan dalam dalil point 8.3 gugatan *aquo*, maka barulah PENGGUGAT mengetahui tentang Notaris *aquo* pada saat PENGGUGAT menerima copy PJB, PP dan KM *aquo* tercantum alamat Notaris *aquo*,

12.2.4. adanya "surat kuasa mutlak" didalam akta PJB dan akta PP khususnya dalam akta KM (vide dalil point 10 gugatan *aquo*), sehingga TERGUGAT mempunyai hak untuk melakukan tindakan-tindakan secara sepihak, sedangkan berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam

Hal. 8 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Negeri RI Nomor 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982, jo Jurisprudensi Mahkamah Agung tgl 14 April 1988 no. 2585 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 434/PK/PDT/2007 jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka akta PJB, PP dan KM *aquo* justru berindikasi bertentangan peraturan-peraturan dalil point 12.2.4 gugatan *aquo* ini.

12.3. PENGUGAT menerima Surat TERGUGAT, perihal Pengosongan dan Pelelangan, yang ditandatangani oleh Bpk. Ferry Ricardo, SE, SH, sebagai kuasa hukum, tertanggal 5 Januari 2015, padahal Surat Kuasa TERGUGAT kepada kantor pengacara Bpk. Ferry Ricardo, SE, SH tertanggal 22 April 2015, sedangkan surat kuasa itu pun barulah diterima PENGUGAT pada hari Kamis tanggal 7 Mei 2015, sehingga TERGUGAT dengan sengaja untuk memberlakukan surat kuasa hukum TERGUGAT dengan Bpk. Ferry Ricardo, SH, berlaku surut terhadap PENGUGAT.

12.4. Adapun Perjanjian I yang dilakukan walaupun tanpa adanya materai sama halnya dengan suatu kesepakatan lisan, yang mana setiap pihak memiliki hak dan kewajiban secara timbal balik, sebagai hukum formil yang mengatur bagaimana cara menegakkan hukum perdata materiil, terdapat alat bukti yang diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer") dan Pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement* ("HIR"), sehingga dengan adanya ketentuan Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya suatu Perjanjian, sehingga terbukti secara fakta (*de facto*) maupun *de jure* Perjanjian I sebagai dasar kesepakatan tertulis dalam Perjanjian II dan III, yang telah menimbulkan akibat hukum bahwa Perjanjian II adalah merupakan suatu perjanjian *accessoir* yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian I, sedangkan Perjanjian III juga merupakan suatu perjanjian *accessoir* yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian II, beserta akta PJB dan akta PP dengan akta KM juga merupakan suatu perjanjian *accessoir* yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian I, II dan III. Adapun suatu perjanjian *accessoir* juga berfungsi dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu (Vide Pasal 163 HIR) adalah alat bukti surat, karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu

Hal. 9 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata, sedangkan ternyata dalam Perjanjian I, II, III, akta PJB dan akta PP dengan akta KM terdapat beberapa hal yang bertentangan dengan sahnya suatu perjanjian, yang terdiri dari :

12.4.1. Perjanjian I tidak menentukan sejak kapan keberlakuan dan pengakhiran 19 (sembilan belas) bulan masa tenggang waktu, beserta sengaja mewajibkan PENGUGAT menggunakan jasa Repo Property dengan isi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian II yang bertentangan dengan Perjanjian I dan III beserta akta PJB, PP dan KM, untuk bertujuan mengaburkan dan/atau menghilangkan hak PENGUGAT atas obyek perkara *aquo*,

12.4.2. sedangkan dalam Perjanjian II terdapat kejanggalan yang telah ditentukan :

12.4.2.1. Diterangkan opsi membeli kembali dari TERGUGAT adalah paling lambat pada tanggal 31 Desember 2014, bersamaan dengan PENGUGAT wajib mengosongkan obyek perkara *aquo*, sehingga bagaimana mungkin telah dapatnya ditentukan masa opsi membeli kembali sedangkan belum adanya suatu kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT mengenai keberlakuan dan pengakhiran tenggang waktu opsi membeli kembali,

12.4.2.2. Dalam pasal 1 ayat 1, yaitu menunjuk Pihak Kedua/PENGUGAT dalam melaksanakan pemasaran melainkan TERGUGAT yang memperoleh komisi penjualan ?? atas obyek *aquo* dalam waktu 19 (sembilan belas) bulan atau sampai dengan tanggal 30 November 2014 sebagai jangka waktu Perjanjian II, sedangkan telah ditentukan sebelumnya dalam sub 5 dan sub 6 Perjanjian I dinyatakan bahwa wajib menggunakan jasa Repo Property untuk yang melaksanakan

Hal. 10 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemasaran atas obyek *aquo* BUKANLAH PENGUGAT yang ditunjuk melaksanakan pemasaran, beserta penunjukkan pelaksanaan pemasaran berlaku sampai dengan 19 (sembilan belas) yang dapatlah apabila diperhitungkan sejak tanggal 20 Mei 2013 penandatanganan Perjanjian II adalah sampai dengan tanggal 19 Desember 2014, sehingga bagaimana mungkin masih diberlakukannya penunjukkan pelaksanaan pemasaran sampai tanggal 19 Desember 2014 padahal Perjanjian II telah berakhir tanggal 30 November 2014,

12.4.2.3. Dalam Pasal 3 dinyatakan Pihak Kedua/PENGUGAT wajib mengosongkan dan menyerahkan obyek perkara *aquo* kepada Repo Property paling lambat pada tanggal 31 Desember 2014, sehingga bagaimana mungkin PENGUGAT dapat memenuhi hal tersebut padahal penunjukkan pelaksanaan pemasaran sampai hanya berlaku sampai tanggal 19 Desember 2014 dan Perjanjian II telah berakhir tanggal 30 November 2014,

12.4.3. beserta dalam Perjanjian III terdapat kejanggalan yang telah ditentukan, yaitu :

12.4.3.1. opsi membeli kembali akan berakhir pada tanggal 27 Desember 2014, dimana sebelumnya tanggal 27 Juni 2014 PENGUGAT wajib mengosongkan dan menyerahkan obyek perkara *aquo* kepada TERGUGAT apabila belum dapat melakukan opsi membeli kembali, sedangkan:

12.4.3.1.1. ketentuan pengosongan obyek perkara *aquo* dalam Perjanjian II adalah paling lambat pada tanggal 31 Desember 2014, yang juga wajib dipenuhi oleh PENGUGAT atas dasar Perjanjian I yang mewajibkan

Hal. 11 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



PENGUGAT menggunakan Repo Property,

12.4.3.1.2. dalam pasal 1 akta PP ditentukan bahwa PENGUGAT wajib mengosongkanobyek perkara *aquo* dalam jangka waktu 13 (tiga belas) bulan atau paling lambat pada tanggal 21 (dua puluh satu) Juni 2014, sehingga ketiga perjanjian (vide Perjanjian III, II dan akta PP) tersebut telah menimbulkan pertentangan antar satu dengan yang lainnya yang dilakukan TERGUGAT secara sengaja dengan mewajibkan PENGUGAT menggunakan Repo Property dan mewajibkan PENGUGAT menandatangani akta PP,

12.4.3.2. pemberitahuan sesuai pasal 13 untuk diberikan berdasarkan perjanjian III *aquo* kepada masing-masing pihak, sedangkan TERGUGAT tidak pernah melakukan pemberitahuan kepada PENGUGAT atas Putusan PKPU (vide dalil point 9 gugatan *aquo*), yang seharusnya menjadi pemberitahuan kepada PENGUGAT berdasarkan perjanjian-perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang menjadikan obyek perkara *aquo* terkait dengan status aset TERGUGAT tercantum dalam Putusan PKPU,

12.4.4. melainkan akta PJB dan akta PP, diuraikan dalam akta PJB sama sekali tidak mendasarkan Perjanjian I, II dan III khususnya terkait dengan mas opsi beli kembali selama 19 (sembilan belas) bulan, sedangkan dalam akta PP mendasarkan akta PJB sebagai kesatuan didasarkan tenggang waktu apabila PENGUGAT membatalkan akta PJB, adalah mempunyai tenggang waktu yang sama

Hal. 12 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



dengan masa tenggang waktu opsi kembali *aquo* yaitu dalam jangka waktu 19 (sembilan belas) bulan,

12.5. Bahwa PENGGUGAT merasa telah berindikasi ditipu dan digelapkannya atas obyek perkara *aquo* sehingga PENGGUGAT bersedia untuk menandatangani Perjanjian I, II dan III beserta menandatangani beberapa dokumen kelengkapan proses pinjam meminjam, yang ternyata akan dijadikan dasar sebagai tindak lanjut dalil point 6.2 gugatan *aquo*, sehingga PENGGUGAT telah melaporkan TERGUGAT kepada pihak instansi pemerintah kepolisian yang berwenang sesuai Laporan Polisi No. Pol: LP/1897/V/2015/PMJ/ Dit.Reskrim, atas nama Pelapor Linda Herlina, tertanggal 17 Mei 2015, tetapi malahan TERGUGAT bertambah terkejut karena menerima :

12.5.1. Surat Panggilan No.:S.Pgl/9734/V/2015/Ditreskrim, atas Laporan Polisi No. Pol.: LP/4338/XI/2014/PMJ/ Dit.Reskrim, atas nama Pelapor Evilya, tertanggal 26 November 2014,

12.5.2. Surat Panggilan No.: S.Pgl/4271/S.14/2015/Res JP, atas Laporan Polisi No. Pol.: 113/K/I/2014/Res JP, atas nama Pelapor R. H. A. Cossy Lukman Tanujiwa, tertanggal 28 Januari 2014,

yang mana kedua laporan polisi *aquo* adalah terkait dengan obyek perkara *aquo* jo. akta PJB *aquo*, yang mana para pelapor *aquo* dalam kedua laporan polisi *aquo* adalah sebagai penanam modal/investor/pembeli TERGUGAT untuk dapat melakukan pembiayaan maupun pembelian atas jual beli property terhadap obyek perkara *aquo*, sehingga dengan adanya kedua laporan polisi *aquo* justru membuktikan bahwa adanya kesengajaan yang TERGUGAT lakukan agar terhambatnya TERGUGAT maupun Repo Property dalam merealisasikan segala perjanjian-perjanjian dan akta-akta *aquo* atas kewajiban-kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT terhadap obyek perkara *aquo*, sedangkan kedua laporan polisi tersebut ternyata termasuk dalam sebagian keseluruhan laporan polisi yang sedang berjalan terhadap akibat perbuatan TERGUGAT, sebagaimana diuraikan dalam

Hal. 13 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Surat Law Office Ferry Ricardo and Partner No. 005/SP/FRP/V/2015, perihal Pemberitahuan kepada Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya, tertanggal 05 Juni 2015, yang juga PENGUGAT baru ketahui dengan cara surat pemberitahuan tersebut ditembuskan kepada PENGUGAT, sehingga TERGUGAT sengaja menyembunyikan untuk tidak melakukan pemberitahuan kepada PENGUGAT mengenai obyek perkara *aquo* terkait dengan beberapa permasalahan hukum lainnya atas akibat perbuatan yang dilakukan TERGUGAT tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT sebagai pemilik obyek perkara *aquo*.

12.6. Bahwa pada akhirnya PENGUGAT-pun baru mencoba mencari tahu dan mengetahui yang PENGUGAT peroleh dari media elektrik sehubungan dengan pemberitaan tentang TERGUGAT, yaitu ternyata TERGUGAT pun tidak mempunyai izin dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam melakukan usaha investasi untuk dapat melakukan pembiayaan jual beli property terhadap salah satunya obyek perkara *aquo* milik PENGUGAT, sehingga jelaslah TERGUGAT tidak cakap hukum atas asal muasal Perjanjian I maupun Perjanjian III, akta PJB dan akta PP dengan akta KM yang dibuat oleh TERGUGAT, bukanlah berasal dari sesuatu hal yang halal secara hukum, maka menjadi jelas mengapa TERGUGAT tidaklah bersedia untuk melakukan perjanjian utang-piutang dengan PENGUGAT atas dana pinjaman yang telah diberikan kepada PENGUGAT sebagaimana telah diuraikan dalam dalil point 4 gugatan *aquo*.

13. Bahwa gugatan *aquo* tidaklah juga diajukan kepada pihak Repo Property maupun kepada notaris *aquo*, dikarenakan jelas berdasarkan Perjanjian I ditentukan oleh TERGUGAT untuk berkewajiban menggunakan Repo Property, dan dalam Perjanjian III untuk berkewajiban menggunakan Notaris Firdhonal, Sh, sehingga gugatan *aquo* tidaklah ada kekurangan para pihak dalam gugatan yang terbukti dasar pelaksanaan dan pembuatan perjanjian-perjanjian dengan akta-akta *aquo* adalah berdasarkan ketentuan Perjanjian I dan Perjanjian III, maka Perjanjian II dan akta PJB, PP dan KM adalah bersifat aksesoir terhadap Perjanjian I dan III *aquo*.

Hal. 14 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



14. Bahwa tindakan TERGUGAT yang telah melakukan kejanggalan dalam bertindak (vide dalil point 4, 8, 9, 10 dan 12 gugatan *aquo*) dengan cara seolah-olah “memaksakan” dengan sedemikian rupa untuk berusaha mendiskreditkan dan menyudutkan PENGGUGAT dalam pelaksanaan hak dan kewajiban atas pengembalian dana pinjaman *aquo* BERUBAH menjadi jual beli obyek perkara *aquo* yang dapat mengakibatkan hilangnya hak dan kewajiban PENGGUGAT atas kepemilikan obyek perkara *aquo*, dimana TERGUGAT telah memutarbalikkan fakta terhadap isi Perjanjian I, II, III dengan akta PJB, PP dan KM yang saling bertentangan dan menyesatkan tidak berdasar antara satu perjanjian dengan perjanjian lainnya dalam perkara gugatan *aquo*, justru memperjelas dan mempertegas hal-hal bertentangan dengan sahnya suatu perjanjian.
15. Bahwa apabila seandainya pun benar - *Quod Non* – TERGUGAT menganggap keabsahan secara hukum atas Perjanjian I, II, III dengan akta PJB, PP dan KM, tetapi setelah TERGUGAT yang telah melakukan kejanggalan dalam bertindak (vide dalil point 4, 8, 9, 10, 12 dan 14 gugatan *aquo*), sehingga tindakan TERGUGAT telah menunjukkan bukti itikad tidak baik TERGUGAT dengan tujuan agar menjebak PENGGUGAT dengan kerugian yang melebihi batas kemampuan PENGGUGAT atas bunga keterlambatan perbulannya dan denda yang dikenakan dalam Perjanjian I, II dan III, bahkan kemungkinan melebihi batas nilai kewajiban PENGGUGAT melakukan pengembalian dana sebesar Rp. 2.500.000.000,- dan denda sebesar Rp. 3.877.500.000,-, kepada TERGUGAT, apabila bunga tersebut diperhitungkan sampai dengan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap, maka pengenaan nilai bunga tertentu seharusnya hanyalah sebatas yang sewajarnya karena dianggap sebagai suatu hal sebab dari akibat, sedangkan suatu akibat tidak akan terjadi bila sebab itu tidak ada, atau dengan kata lain kerugian PENGGUGAT tidak akan terjadi apabila TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum *aquo*.
16. Suatu perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata haruslah suatu perbuatan yang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- Adanya suatu Perbuatan;
 - Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - Adanya kerugian bagi korban;

Hal. 15 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, yang demikian unsur perbuatan melawan hukum tersebut diatas kemudian diperluas dengan putusan monumental (*landmark decision*) dari Hoge Raad Belanda tanggal 31 Januari 1919, menjadi sebagai berikut:

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat,

sehingga juga dijelaskan oleh Setiawan, SH., dalam buku berjudul *"Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung RI, tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum"*, Reader III, Jilid I, Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah Republik Indonesia, 1991, halaman 121:

Sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melanggar hukum.

Keempat kriteria tersebut, adalah:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tatasusila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati.."

juga ditegaskan bahwa:

"Hoge Raad dalam putusannya mempergunakan kata-kata 'ataukah'..'atau'. Dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum TIDAK DISYARATKAN ADANYA KEEMPAT KRITERIA ITU SECARA KUMULATIF. Dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu, secara alternatif, telah terpenuhinya pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum".

Dengan demikian keempat unsur tersebut bukan merupakan syarat kumulatif yang harus dipenuhi bersama-sama, namun merupakan syarat alternatif yang jika telah terpenuhi salah satunya saja telah menyebabkan suatu perbuatan dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa selain telah terjadinya tindakan-tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT sebagaimana dalil point 4, 8, 9, 10, 12, 14 dan 15 gugatan *aquo*, beserta Perjanjian I antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT *aquo* telah terbukti secara fakta (*de facto*) maupun *de*

Hal. 16 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



jure sebagai suatu dasar persetujuan tertulis (vide dalil point 5 gugatan *aquo*) yang ditindaklanjuti ke dalam Perjanjian II dan III, yang telah menimbulkan akibat hukum bahwa Perjanjian II dan III adalah merupakan suatu perjanjian *accessoir* yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian I, sama halnya akta PP adalah menjadi satu kesatuan dengan akta PJB (vide dalil point 10.2.1 gugatan *aquo*), sedangkan telah terbukti ditentukan dalam pasal 2 ayat 3 Perjanjian III (vide dalil point 6.2 gugatan *aquo*) akan dilakukannya akta PJB, PP dan KM, sehingga seharusnya secara *de jure* dijadikannya dasar Perjanjian I dan III dalam pembuatan akta PJB, PP dan KM sebagaimana halnya dalam halaman 4 paragraph 2 PP mencantumkan menjadikan PJB sebagai dasar pembuatan PP, maka :

- 17.1. PENGUGAT dengan itikad baik akan tetap melaksanakan kewajibannya, dengan melakukan pembayaran hutang atau pengembalian dana pinjaman sebesar Rp. 2.500.000.000,- kepada TERGUGAT, dengan cara mengangsur dan/atau mencicil apabila telah adanya satu kepastian kerugian materiil maupun immateriil yang berkuatan hukum tetap atas gugatan *aquo*., bahkan dalam perkara *aquo* mengajukan obyek perkara *aquo* atas dokumen Sertifikat Hak Milik No. 1138 atas nama Linda Herlina milik PENGUGAT sebagai jaminan pembayaran hutang pokok atau pengembalian dana pinjaman sebesar Rp. 2.500.000.000,- kepada TERGUGAT, yang disita dan dititipkan (konsinyasi) oleh pengadilan negeri *aquo*, dengan diberikannya hak PENGUGAT untuk dapat kembali melakukan penjualan obyek perkara *aquo* kepada calon pembeli lainnya dan/atau diagunkan kepada pihak perbankan di Indonesia untuk memperoleh dana pinjaman modal kerja PENGUGAT dan pengembalian dana pinjaman sebesar Rp. 2.500.000.000,- kepada TERGUGAT,
- 17.2. sewajarnya dan seharusnya dilakukan pembatalan Perjanjian I dan III, yang bersifat *accessoir* juga mengakibatkan dibatalkannya Perjanjian II dengan akta PJB, PP dan KM, khususnya pengenaan denda sebesar Rp. 3.877.500.000,- dan bunga 2,9% (dua koma sembilan persen) perbulan, agar tidak melebihi batas kewajaran dan kepatutan dari nilai dan kemampuan kewajiban pengembalian uang oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT, melainkan dengan moratoir oleh suatu undang-undang yang dimuat dalam lembaran negara tahun 1848 No. 22

Hal. 17 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



bunga tersebut ditetapkan 6% (enam persen) setahun, yang disebabkan menurut pasal 1250 KUH Perdata bunga yang dapat dituntut itu tidak boleh melebihi persenan yang ditetapkan dalam undang-undang tersebut, sehingga Majelis Hakim *aquo* bisa juga memutus masalah ganti rugi bunga sesuai dengan ketentuan bunga undang-undang, yaitu seperti yang terdapat dalam keputusan Mahkamah Agung tanggal 4 September 1974, No. 8 K/Sip/1974, dengan pertimbangan sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung jika bunga tidak diperjanjikan maka besarnya bunga adalah 6% (enam persen) setahun sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

18. Bahwa berdasarkan hal-hal dalam dalil-dalil point 4, 8, 9, 10, 12, 14 dan 15 gugatan *aquo* membuktikan adanya serangkaian perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT bertentangan dengan sahnya suatu perjanjian maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang telah menimbulkan kerugian yang sangat besar dan mendasar bagi PARA PENGGUGAT, sehingga dengan demikian telah memenuhi ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, yang merumuskan;

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut";

jo. pasal 1246 BW yang menguraikan :

"biaya ganti rugi,.....atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya.....".

19. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum, maka sangat berdasarkan hukum apabila TERGUGAT diwajibkan untuk mengganti kerugian seharusnya diderita PARA PENGGUGAT tersebut, baik kerugian materil maupun immateril sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL

- 19.1. Bahwa kerugian materil ini akan terjadi :

- 19.1.1. apabila terjadinya pengenaan denda pembatalan sebesar Rp. 3.877.500.000,- dan bunga 2,9% perbulan diperhitungkan sampai dengan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap, maka jelaslah membuat kerugian bagi PENGGUGAT yang melebihi batas nilai dan kemampuan

Hal. 18 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



PARA PENGUGAT dalam melaksanakan kewajiban pembayaran pengembalian dana sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT, sehingga TERGUGAT wajib mengganti kerugian tersebut dengan cara membayarkan kembali beban pengenaan denda pembatalan sebesar Rp. 3.877.500.000,- dan bunga 2,9% perbulan *aquo* kepada PENGUGAT,

- 19.1.2. tidak dapat melakukan penjualan atas obyek perkara *aquo* sebagaimana mestinya, yaitu PENGUGAT kehilangan hak dengan waktu dan kesempatan untuk melakukan penjualan obyek perkara dengan harga pasaran yang diperhitungkan kesesuaiannya dengan kenaikan harga NJOP, yang mana seharusnya obyek perkara *aquo* dapatlah tetap diperhitungkan untuk dijual seharga Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), yang mana apabila dikurangi dengan pengembalian dana pinjaman *aquo*, maka seharusnya PENGUGAT telah dapat memperoleh keuntungan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Adapun kerugian materiil ini akan terjadi apabila TERGUGAT menolak untuk dilakukannya pembatalan Perjanjian I dan III, yang bersifat *accessoir* juga mengakibatkan dibatalkannya Perjanjian II dengan akta PJB, PP dan KM.

KERUGIAN IMMATERIIL

- 19.2. Bahwa dengan adanya tindakan tindakan dalam gugatan *aquo* secara sepihak yang dilakukan oleh TERGUGAT yang mengakibatkan ketidaktenangan dan ketidaknyamanan hingga ketidakamanan terhadap PENGUGAT beserta keluarganya dalam melakukan aktifitas kesehariannya, atas kemungkinan dilakukannya pengosongan, penguasaan hingga penjualan sepihak atas obyek perkara *aquo*, sehingga kerugian PENGUGAT ini tidak dapat dinilai dengan materi, tetapi untuk tidak mengaburkan gugatan ini maka adalah wajar kerugian tersebut dinilai dengan uang Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Hal. 19 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



20. Bahwa untuk menjamin tidak sia-sianya gugatan PENGUGAT dikemudian hari, karena merasa khawatir akan itikad tidak baik TERGUGAT dan adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa TERGUGAT akan mengalihkan, memindahkan obyek perkara *aquo* milik PENGUGAT kepada pihak ketiga dan/atau umum, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Majelis Hakim *aquo* berkenan terlebih dahulu meletakkan sita terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1138 atas nama milik PENGUGAT yang disita dan dititipkan (konsinyasi) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, beserta kantor TERGUGAT yang berada di The Plaza Semanggi, Lt. 12A, Jl. Jend. Sudirman Kav. 50, Jakarta Selatan, 12930, Indonesia. Selain itu juga PENGUGAT akan *men-reserved* untuk mencadangkan hak-haknya PENGUGAT yang akan diajukan dalam permohonan penyitaan.
21. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang sangat kuat dan otentik, sehingga tidak dapat lagi disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT, dan oleh karena itu adalah patut apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*) dari TERGUGAT.

Berdasarkan hal tersebut di atas, kami mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Selatan atau Majelis Hakim perkara *aquo* dapat memutus sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Meletakkan sita jaminan terhadap dokumen Asli Sertifikat Hak Milik No. 1138 atas nama Linda Herlina milik PENGUGAT untuk disita dan dititipkan (konsinyasi) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, beserta kantor TERGUGAT yang berada di The Plaza Semanggi, Lt. 12A, Jl. Jend. Sudirman Kav. 50, Jakarta Selatan, 12930, Indonesia ;
2. Menghukum TERGUGAT membayar denda sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan TERGUGAT melaksanakan amar putusan;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*) sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

Hal. 20 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;
3. Menyatakan Perjanjian I dan III adalah tidak sah secara hukum sehingga batal demi hukum, dan bersifat accesoir juga mengakibatkan dibatalkannya Perjanjian II dengan akta PJB, PP dan KM;
4. Menyatakan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT, adalah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), secara pengembalian mengangsur dan/atau mencicil sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perbulan, dengan dikenakan bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun, sejak perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan dan meletakkan sita jaminan sah secara hukum terhadap kantor TERGUGAT yang berada di The Plaza Semanggi, Lt. 12A, Jl. Jend. Sudirman Kav. 50, Jakarta Selatan, 12930, Indonesia;
6. Menyatakan dan meletakkan sita jaminan sah secara hukum terhadap dokumen Asli Sertifikat Hak Milik No. 1138 atas nama Linda Herlina milik PENGGUGAT untuk disita dan dititipkan (konsinyasi) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang dapat ditukar dengan jaminan lainnya senilai dengan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
7. Menyatakan hak PENGGUGAT untuk dapat kembali berhak melakukan penjualan Sertifikat Hak Milik No. 1138 atas nama Linda Herlina, yaitu berupa tanah dan bangunan di Jl. Pulo Tanjung No. 32 Rt. 005 / Rw. 006 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, kepada calon pembeli lainnya dan/atau diagunkan kepada pihak perbankan di Indonesia untuk memperoleh dana pinjaman modal kerja PENGGUGAT dan/atau pengembalian utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
8. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang diderita PENGGUGAT secara tanggung renteng, baik kerugian materil maupun immateril sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah);
9. Menyatakan putusan dalam perkara *aquo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
10. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara.
11. Atau mohon suatu penetapan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Hal. 21 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding semula Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 10 Januari 2017 pada pokoknya sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI ;

1. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*)

- Bahwa **Penggugat** dalam poin 4 gugatannya mendalilkan telah dibuat dan ditanda tangani tentang surat pembelian Property No. 117/Rp/V/2013, tertanggal 17 Mei tahun 2003 dan no 117/RP/V/2013, tertanggal 24 Mei tahun 2013;
- Bahwa **Penggugat** mendalilkan **Penggugat** dengan **Tergugat** telah sepakat membuat kesepakatan untuk membuat akta Jual Beli dan Akta Pengosongan dihadapan notaries Firdonal, SH terhadap sebuah Sertifikat Hak Milik No.1138 atas nama Linda Herlina yaitu berupa tanah dan bangunan di JL.Pulo Tanjung No. 32 Rt.005/Rw.006 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan,
- Bahwa Penggugat sudah menerima Uang sebesar RP. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dalam Akta Jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik No.1138 atas nama Linda Herlina yaitu berupa tanah dan bangunan di JL.Pulo Tanjung No.32 Rt.005/Rw.006 Kel.Grogol Utara, Kec.Kebayoran Lama, Jakarta Selatan,
- Bahwa **Penggugat** dalam posita gugatannya mendalilkan adanya pengikatan jual beli. Bahwa Pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan **Tergugat** dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ialah Notaris-PPAT ; dengan demikian untuk lebih memperjelas permasalahan dan kejadian yang sebenarnya, seharusnya pihak Notaris-PPAT pun harus turut digugat setidaknya-tidaknya sebagai **Turut Tergugat**, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 : Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima ; Putusan Mahkamah Agung Ri No. 546 K/Pdt/1983 tanggal 31 Agustus 1985 : gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat *obscure libel*

- Bahwa **Penggugat** dalam point 4 gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat dan **Tergugat** telah menandatangani perjanjian No

Hal. 22 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

117/Rp/V/2013, tertanggal 17 Mei tahun 2003 dan no 117/RP/V/2013, tertanggal 24 Mei tahun 2013, bahwa dalam kenyataannya tidak pernah dibuat perjanjian sesuai gugatan **Penggugat**,

- Bahwa dalil dari Penggugat keliru dalam gugatannya, karena yang telah dibuat Penggugat dengan Tergugat adalah Pengikatan Jual Beli Akta No 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan Akta perjanjian pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei 2013 tertanda tangani oleh Notaris Firdonal, SH (**BUKTI T. I**)
- Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli Akta No 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan Akta perjanjian pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei 2013 tertanda tangani oleh Notaris Firdonal, SH adalah sebuah Sertifikat Hak Milik No.1138 atas nama Linda Herlina yaitu berupa tanah dan bangunan di JL.Pulo Tanjung No.32 Rt.005/Rw.006 Kel.Grogol Utara, Kec.Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan demikian telah jelas bahwa gugatan **Penggugat** telah **obscur libel**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **Tergugat** memohon agar Majelis Hakim Yth berkenan untuk memutuskan dengan menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa terhadap gugatan dari **Penggugat**, bersama ini **Tergugat** sampaikan Jawaban menanggapi gugatan **Penggugat** sebagai berikut

Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam bagian eksepsi, seberapa perlu mohon dianggap sebagai bagian tak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil dan argumentasi gugatan **Penggugat**, kecuali yang diakui secara tegas.

1. Bahwa benar **Tergugat** adalah perseroan PT. Exist Assetindo yang beralamat di Plaza Semanggi ,Lantai 12A Jl. Jend. Sudirman Kav 50 Jakarta Selatan, Indonesia yang bergerak dibidang Property;
2. Bahwa **Penggugat** adalah perseorangan yang bersama suami, telah melakukan Penjualan sebuah Sertifikat Hak Milik No 1138 atas nama Linda Herlina, yaitu berupa Tanah Bangunan di JL.Pulo Tanjung No.32 Rt.005/Rw.006 Kel.Grogol Utara, Kec.Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
3. Bahwa sekitar tahun 2013 **Penguat** datang kepada pihak **Tergugat** (PT. Exist Assetindo) untuk menjual Sertifikat Hak Milik No 1138 atas nama Linda

Hal. 23 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Herlina, yaitu berupa Tanah Bangunan di JL.Pulo Tanjung No.32 Rt.005/Rw.006 Kel. Grogol Utara, Kec.Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

4. Bahwa dalam pengikatan jual beli, Tergugat telah memberikan dana sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) Secara Lunas (**BUKTI T. 2**)
5. Bahwa gugatan **Penggugat** dalam Point 4 tidak benar karena adapun perjanjian jual beli yang dilakukan antara **Penggugat** dengan **Tergugat** adalah sebuah Akta No 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan Akta perjanjian pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei 2013 tertanda tangani oleh Notaris Firdonal, SH adalah sebuah Sertifikat Hak Milik No.1138 atas nama Linda Herlina yaitu berupa tanah dan bangunan di JL.Pulo Tanjung No.32 Rt.005/Rw.006 Kel.Grogol Utara, Kec.Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
6. Bahwa dalil dalam point 5 gugatan **Penggugat** tidak benar karena tidak ada perjanjian 1 (Satu) dan perjanjian 3 (Tiga), yang ada adalah Akta pengikatan jual beli dan Akta perjanjian pengosongan;
7. Bahwa benar dalam Point 7 dalam gugatan **Penggugat** telah dibuat dan di tandatangani kesepakatan bersama penunjukan agen property tanggal 20 Mei 2013 antara **Peggugat** dengan Repo Property;
8. Bahwa dalam Point 8 Gugatan **Penggugat** tidak beralasan secara Hukum karena adapun Salinan Akta yang tidak diterima oleh **Penggugat** merupakan tanggungjawab **Penggugat** dengan Notaris tidak ada kaitannya Salinan Akta yang dibuat oleh Notaris Tanggungjawab dari pada **Tergugat**;
9. Bahwa benar dalam Point 8.1 sampai 8.9 dalam gugatan **Penggugat** karena adapun langkah Hukum yang dilakukan pihak Tergugat (PT. Exist Assetindo) merupakan Hak dari tergugat sesuai dengan Akta No 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 tentang Perjanjian Jual Beli dan Akta perjanjian pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei 2013 tertanda tangani oleh Notaris Firdonal, SH;
10. Bahwa adapun isi dari akta 45 tentang Pengosongan adalah:

Pasal 1

- Pihak Pertama (**PENGUGAT**) dengan ini mengikatkan dan mewajibkan diri Untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dalam jangka waktu 13 (Tiga Belas) Bulan atau selambat-lambatnya pada tanggal Dua Puluh Satu Juni Tahun Dua Ribu Empat Belas (**21-06-2014**) Pihak Pertama membayar Lunas pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan

Hal. 24 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 2

- Bilamana Pihak Pertama dalam jangka waktu 19 (Sembilan Belas) bulan membatalkan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut, maka Pihak Pertama Wajib membayar denda untuk Pihak Kedua Sebesar Rp. 3.877.500.000,- **(Tiga Milyar Delapan Ratus Tujuh PULuh Tujuh Lima Ratus Ribu Rupiah)** jumlah uang tersebut ditagih dan harus dibayar sekaligus lunas. Kelalaian tersebut tidak perlu dibuktikan dengan surat Juru sita atau surat lainnya apapun juga, melainkan cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja;

Pasal 3

- Tanpa mengurangi ketentuan mengenai isi dalam Pasal 2 akta ini, maka Pihak Pertama berjanji sekarang ini untuk nantinya, yaitu jika Pihak Pertama ternyata lalai untuk memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada pihak kedua, Untuk
 - a. Mengeluarkan/mengosongkan dari Penghunian oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang menghuni/menempati bangunan rumah dan Tanah Tersebut;
 - b. Mengeluarkan semua barang-barang dan perabot yang terdapat di Dalam Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, sehingga persil tersebut siap pakai
 - c. Apabila perlu pihak Kedua berhak meminta bantuan yang berwenang, untuk melakukan hala-hal tersebut diatas, antara lain, akan tetapi tidak terbatas pada Pihak Kepolisian setempat.
 - d. Menjalankan segala tindakan apapun juga yang diperlukan untuk pengosongan Tanah dan Bangunan rumah dan/Persil tersebut selengkapanya dalam keadaan kosong seluruhnya sehingga siap pakai dan pihak kedua dan/atau pihak lain yang ditunjuk pihak kedua dapat menghuni Tanah dan Bangunan Rumah atau persil tersebut tanpa ada gangguan dari pihak manapun jga berupa apapun juga. Satu dan lain atas biayadan wajib dibayar Lunas pihak Pertama seluruhnya tanpa pengecualian berupa apapun juga. Kuasa ini bagian terpenting dari pengikatan Jual Beli tersebut diatas yang tidak akan dibuat tanpa adanya perjanjian;

Hal. 25 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Pasal 4

- Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka perjanjian pengosongan yang dibuat dengan akta ini tidak dapat dibatalkan, melainkan temurun dan wajib dilaksanakan dan dipatuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tersebut.

Pasal 5

- Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan akta ini akan dipikul dan dibayar oleh Pihak Pertama, mengenai ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, maka para pihak telah memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Administrasi Jakarta Selatan di Jakarta.

11. Bahwa dalam Point 9 gugatan **Penggugat** adalah tidak berdasar Hukum, adapun Putusan Nomor 11/PDT.SUS-PKPU/2014/PN.NIAGA.JKT.PST, adalah merupakan Urusan dari **Tergugat** karena putusan tersebut tidak ada hubungannya dengan perkara Aquo;
12. Bahwa dalam Point 10-11 dalam gugatan **Penggugat**, **Tergugat** wajar melakukan upaya Hukum berdasarkan Akta No 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan Akta perjanjian pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei 2013 tertanda tangani oleh Notaris Firdonal, SH karena **Penggugat** tidak melaksanakan Kewajibannya, oleh sebab itu **Tergugat** melakukan hak nya berdasarkan PPJB lunas, karena PPJB Lunas bisa di AJB kan sepihak;
13. Bahwa dalil **Penggugat** dalam Point 12.2.1 yang mana **Penggugat** diminta untuk datang ke kantor **Tergugat** untuk melakukan tandatangan terkait dokumen kelengkapan Pinjam meminjam itu Tidak benar, karena seluruh kelengkapan Dokumen terkait Pinjam meminjam dilaksanakan dan di tandatangani di Hadapan kantor Notaris Firdonal,SH;
14. Bahwa dalil **Penggugat** dalam Point 12.2.2 yang mana **Penggugat** tidak menerima salinan Akta PJB, PP, dan KM tersebut itu bukanlah menjadi Tanggungjawab **Tergugat**;
15. Bahwa dalil **Penggugat** dalam Point 12.2.3 Adalah Tidak benar, karena dalam setiap Akta Perjanjian yang telah di buat sudah jelas telah di tuliskan alamat domisili Hukum Notaris Firdonal, SH;
16. Bahwa dalil **Penggugat** dalam Point 12.2.4 yang mana **Tergugat** memiliki Surat Kuasa Mutlak itu tidak benar, bahwa sampai saat ini etiket baik dari Penggugat untuk membeli kembali tidak ada, adapun hak yang dilakukan oleh **Tergugat** adalah dengan memberikan kuasa kepada Feri Ricardo untuk

Hal. 26 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menangani permasalahan Perkara A quo, sehingga dengan dengan demikian dalil dari Penggugat tidak beralasan berdasarkan hukum;

17. Bahwa benar dalam Poin 12.3 dalam gugatannya **Penggugat**, perihal pengosongan, karena upaya hukum yang dijalankan oleh pihak **Tergugat** adalah melakukan pengosongan karena **Penggugat** tidak pernah beretikat baik untuk melakukan pembelian kembali sesuai Akta No 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 tentang Perjanjian Jual Beli dan Akta perjanjian pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei 2013 tertanda tangani oleh Notaris Firdonal, SH;
18. Bahwa dalam poin 12.4 sampai 12.4.22 dalam gugatan **Penggugat** mengada ada, yang mengatakan perjanjian terjadi kejanggalan dalam hal ini **Penggugat** sudah menjual rumahnya dengan Akta jual beli no 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan akta Pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei tahun 2013, yang dibuat dihadapan notaries Firdonal, SH. Dan sedangkan **Penggugat** sudah menerima uang dari Tergugat sebesar RP. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan sampai saat ini belum pernah ada etikat baik dari **Penggugat** untuk melakukan Kewajibanya untuk membeli kembali. Jadi sangat beralasan **Tergugat** melakukan upaya hukum/menjalankan haknya sesuai dengan Akta jual beli no 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan akta Pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei tahun 2013, yang dibuat dihadapan notaries Firdonal, SH, karena dalam pembuatan Akte tersebut di atas beralasan berdasarkan hukum sesuai dengan pasal 1321 dan 1324, perjanjian nomor akta 43 dan 45 tersebut murni dilaksanakan atas kesadaran dan kecakapan serta kesepakatan bersama sesuai dalam pasal 1320 dan oleh karenanya jelas terbukti bahwa dalil-dalil gugatan **Penggugat** adalah kabur, salah dan menyesatkan maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan **Penggugat** tidak dapat diterima;
19. Bahwa dalam Poin no 12.4.3 sampai dengan 12.4.3.2 gugatan **Penggugat** tidak berdasarkan atas hukum, kerena **Penggugat** selalu mengatakan Pengosongan, sedangkan faktanya mulai ditandatanganinya Akta jual beli no 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan akta Pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei tahun 2013, yang dibuat dihadapan notaries Firdonal, SH, sampai saat ini bahwa objek perkara/rumah dari **Penggugat** masih ditempati oleh **Penggugat**, dan sampai saat ini tidak pernah ada etikat dari **Penggugat** untuk melakukan Pembelian Kembali,

Hal. 27 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



20. Bahwa dalam poin 12.4.4 gugatan **Penggugat** keliru dalam hal gugatannya, dimana sesuai dengan Akta jual beli no 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan akta Pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei tahun 2013, yang dibuat dihadapan notaries Firdonal, SH, **Tergugat** mempunyai hak untuk melaksanakan sesuai dengan perjanjian
21. Bahwa dalam Poin 12.5 sampai 12.6 dalam gugatan **Pengguat** keliru dalam mendalilkan gugatannya yang mengatakan bahwa **Penggugat** telah berindikasih ditipu, sedangkan dalam Akta jual beli no 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan akta Pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei tahun 2013, yang dibuat dihadapan notaries Firdonal, SH, telah jelas bahwa **Pengguat** Telah Menandatangani Pengikatan jual beli dan pengosongan, sehingga **Penggugat** mendapat Uang dari **Tergugat** sebesar RP. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan selama hamper 3 tahun **Penggugat** menikmati uang yang diberikan oleh **Tergugat**, apakah pantas **Penggugat** Mengatakan **Tergugat** berindikasi melakukan penipuan? Berdasarkan laporan Polisi yang dibuat oleh **Penggugat** sampai saat ini tidak ada satu pun dari **Tergugat** yang menjadi tersangka dalam Laporan Polisi yang dilakukan oleh **Penggugat**, yang mana **Penggugat** melakukan Laporan Polisi dan gugatannya untuk mengulur waktu, untuk bagaimana rumah yang di jual oleh **Penggugat** lama;
22. Bahwa dalam Poin 12.6 gugatan **Pengguat** keliru dalam hal gugatannya yang mengatakan **Tergugat** tidak memiliki izin dari OJK (otoritas jasa keuangan) dalam melakukan Investasi, **Penggugat** tidak mengetahui tentang **Tergugat**, dan kalau memang **Tergugat** tidak memiliki izin, bagaimana mungkin terguat mendapat izin, (BUKTI T III);
23. Bahwa dalam Poin 13-15 gugatan **Pengguat** keliru dalam mendalilkan gugatannya bahwa adapun permasalahan yang dihadapi **Penggugat** dengan PT. Repo Property bukan menjadi urusan dari **Tergugat**, dan sedangkan **Penggugat** sudah menandatangani Akta jual beli no 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan akta Pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei tahun 2013, yang dibuat dihadapan notaries Firdonal, SH, jadi dalil dari **Penggugat** mengada ada.
24. Bahwa poin 16 gugatan **Penggugat** yang menyatakan bahwa perbuatan **Tergugat** Pembuatan melawan hukum, adalah tidak berdasarkan hukum dan mengada ada. Bahwa dari awal tahun 2013 **Penggugat** melakukan Perjanjian Jual beli dengan **Tergugat** sehingga dengan kesepakatan bersama antara **Penggugat** dengan **Tergugat** memilih notaries Firdonal, SH dengan

Hal. 28 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Akta jual beli no 43 tertanggal 24 Mei tahun 2013 dan akta Pengosongan No 45 tertanggal 27 Mei tahun 2013, yang dibuat dihadapan Notaries Firdonal, SH, dan sampai sekarang etiket dari **Tergugat** sudah hamper 3 tahun tidak pernah melakukan Pembelian kembali, apakah wajar **Tergugat** melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan **Penggugat** menikmati uang yang diberikan oleh **Tergugat** untuk **Penggugat** sebesar RP. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)

25. Bahwa dalam poin 17-17.1 gugatan **Pengguat** yang mengatakan beretikan baik untuk mengembalikan dengan cara mengasur sudah salah dan tidak berdasar, karena **Penggugat** sudah melakukan Penjualan terhadap **Tergugat** dengan PPJB Lunas, bagaimana mungkin **Penggugat** melakukan mencicil untuk membeli kembali objek perkara *A quo*, jadi sangat beralasan **Tergugat** mengatakan bahwa gugatan **Penggugat** mengada ada dalam mendalilkan gugatannya
26. Bahwa poin 17.2 gugatan **Penggugat** yang mengatakan dibatalkanya Perjanjian I dan III yang bersifat aksesoir, gugatan **Penggugat** keliru dan tidak beralasn berdasarkan hukum, sehingga mohon Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
27. Bahwa poin 18.sampai 19.2 gugatan **Penggugat** yang mengtakan **Tergugat** melakukan Pembuatan Melawan Hukum yang mengatakan mengakibatkan kerugian materil dan inmateril sangat tidak beralasan berdasarkan hukum sehingga Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONPENSI

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam bagian Kompensi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan gugatan rekonpensi ini;
2. Bahwa dalam gugatan rekonpensi ini, **Tergugat Kompensi** mohon disebut sebagai **Penggugat Rekonpensi**, sedangkan **Penggugat Kompensi** mohon disebut sebagai **Tergugat Rekonpensi**;
3. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2013, Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi telah mengadakan Pengikatan Jual Beli, demikian berdasar

Hal. 29 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor 43 tanggal 27 Mei 2013, Notaris-PPAT Firdhonal, SH;

4. Bahwa obyek jual beli tersebut adalah sebuah Sertifikat Hak Milik No.1138 atas nama Linda Herlina yaitu berupa tanah dan bangunan di JL. Pulo Tanjung No.32 Rt.005/Rw.006 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan,. Bahwa telah disepakati harga jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp RP. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan dibayarkan oleh **Penggugat Rekonpensi** sesaat setelah penandatanganan akta di hadapan Notaris-PPAT;
5. Bahwa setelah **Tergugat Rekonpensi** menerima uang dari **Penggugat Rekonpensi**, maka sertipikat tanah tersebut diserahkan pada **Penggugat Rekonpensi**, untuk nantinya akan dibaliknamakan ke atas nama **Penggugat Rekonpensi** dan **Penggugat Rekonpensi** yang akan memohonkan penurunan haknya di Kantor Pertanahan setempat;
6. Bahwa setelah menerima uang dari **Penggugat Rekonpensi** sebesar Rp RP. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) tersebut, **Tergugat Rekonpensi** susah dihubungi, sedangkan **Penggugat Rekonpensi** masih memerlukan kepastian dari **Tergugat Rekonpensi** kapan kah obyek jual beli dapat diserahkan pada **Penggugat Rekonpensi**;
7. Bahwa karena kesibukan usaha dan pekerjaan, **Penggugat Rekonpensi** tidak menyadari bahwa telah ber bulan-bulan ternyata **Tergugat Rekonpensi** maupun **Tergugat Rekonpensi** tidak dapat dihubungi, sehingga tidak ada kejelasan bagi **Penggugat Rekonpensi** kapan dapat memanfaatkan tanah dan bangunan yang telah dibeli tersebut, sehingga **Penggugat Rekonpensi** lalu mengirimkan surat panggilan kepada **Tergugat Rekonpensi** untuk datang ke kantor guna mencari alternatif penyelesaian;
8. Bahwa atas surat **Penggugat Rekonpensi** tersebut, yang datang ke kantor **Penggugat Rekonpensi** adalah **Tergugat Rekonpensi**, yang kemudian mengelak dengan mengatakan tidak pernah tanda tangan akta jual beli, dan tidak bersedia untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek jual beli.
9. Bahwa **Penggugat Rekonpensi** jelas tidak dapat menerima alasan **Tergugat Rekonpensi** tersebut, sehingga **Penggugat Rekonpensi** memberikan alternatif penyelesaian apabila Tergugat Rekonpensi tidak bersedia menyerahkan tanah dan bangunan obyek jual beli, maka **Penggugat Rekonpensi** meminta kembali uang yang telah dibayarkan yaitu sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) ditambah

Hal. 30 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



dengan keuntungan yang seharusnya dapat dinikmati **Penggugat Rekonpensi** dari uang tersebut, yaitu sebesar 3,5 % per bulan dari nilai Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah). Permintaan **Penggugat Rekonpensi** ini sangat wajar, karena dari sejak membeli tanah dan bangunan tersebut, **Penggugat Rekonpensi** tidak pernah dapat memanfaatkan, karena tanah dan bangunan tersebut masih ditempati **Tergugat Rekonpensi** dan oleh karenanya apabila **Tergugat Rekonpensi** tidak bersedia menyerahkan tanah dan bangunan tersebut, maka sewajarnya **Tergugat Rekonpensi** mengembalikan uang pembelian dari **Penggugat Rekonpensi** dengan ditambahkan keuntungan yang seharusnya menjadi hak **Penggugat Rekonpensi**

10. Bahwa dengan tidak diserahkannya tanah dan bangunan obyek jual beli oleh **Tergugat rekonpensi** kepada **Penggugat Rekonpensi**, sedangkan **Penggugat Rekonpensi** telah membayar lunas harga tanah dan bangunan tersebut, maka tindakan **Tergugat Rekonpensi** tersebut adalah tindakan yang bertentangan dengan undang-undang, melanggar hak-hak **Penggugat Rekonpensi**, juga bertentangan dengan kepatutan dan kepatantasan yang seharusnya diindahkan dalam pergaulan dan dunia usaha, dan oleh karenanya perbuatan **Tergugat Rekonpensi** tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi **Penggugat Rekonpensi**
11. Bahwa kerugian yang dialami oleh **Penggugat Rekonpensi** akibat perbuatan melawan hukum **Tergugat Rekonpensi** tersebut adalah memanfaatkan tanah dan rumah yang telah dibeli oleh **Penggugat Rekonpensi** dari **Tergugat Rekonpensi** sejak tanggal 27 Mei 2013 hingga saat ini, atau tidak dapatnya **Penggugat Rekonpensi** memanfaatkan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah). sejak tanggal 27 Mei 2013 hingga saat ini, yang jika dinilai dengan nilai investasi yang umum tidaklah kurang dari Rp 50.000.000,- per bulan ; dengan demikian sudah sewajarnya apabila **Tergugat Rekonpensi** dihukum secara tanggung renteng untuk memberikan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat Rekonpensi** kepada **Penggugat Rekonpensi** sebesar Rp 30.000.000,- per bulan dari sejak tanggal 9 Agustus 2012 hingga tanggal gugatan ini, seluruhnya sebesar Rp 30.000.000,- x 30 bulan = Rp 900.000.000,- dan selanjutnya sebesar Rp 30.000.000,- per bulan hingga **Tergugat Rekonpensi** mengosongkan obyek jual beli yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Pemda

Hal. 31 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



DKI Blok G No. 19-20, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur atau hingga **Tergugat Rekonpensi** mengembalikan uang harga pembelian tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

12. Bahwa gugatan **Penggugat Rekonpensi** ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, juga guna untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi pada **Penggugat Rekonpensi** dan agar dapat segera terselesaikan masalah yang terjadi antara **Penggugat Rekonpensi** dan **Tergugat Rekonpensi**, **Penggugat Rekonpensi** memohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari **Tergugat Rekonpensi**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **Penggugat Rekonpensi** memohon agar Majelis Hakim Yth berkenan untuk memeriksa gugatan **Penggugat Rekonpensi** ini dan berkenan untuk memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat Rekonpensi** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukumnya perbuatan **Tergugat Rekonpensi** yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan obyek jual beli yang terletak Sertifikat Hak Milik No.1138 atas nama Linda Herlina yaitu berupa tanah dan bangunan di Jl. Pulo Tanjung No.32 Rt. 005/Rw. 006 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, kepada **Penggugat Rekonpensi** adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan **Penggugat Rekonpensi**;
3. Menghukum **Tergugat Rekonpensi** secara tanggung renteng membayar kerugian kepada **Penggugat Rekonpensi** sebesar Rp. 5.420.000.000,- secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 8 hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
4. Menghukum **Tergugat Rekonpensi** secara tanggung renteng membayar kerugian kepada **Penggugat Rekonpensi** sebesar Rp. 30.000.000,- per bulan dihitung sejak tanggal gugatan ini hingga **Tergugat** mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Hak Milik No.1138 atas nama Linda Herlina yaitu berupa tanah dan bangunan di JL.Pulo Tanjung No.32 Rt. 005/Rw. 006 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada **Penggugat**

Hal. 32 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Rekonpensi atau hingga Tergugat Rekonpensi mengembalikan uang pembelian kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.400.000.000,- .

5. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari **Tergugat Rekonpensi**;

6. Menghukum **Tergugat Rekonpensi** untuk membayar biaya perkara
atau

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa Perkara Perdata *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*exaequo et bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Mei 2017, Nomor 536/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM PROVISI

- **Menolak Gugatan Provisionil Penggugat**

B. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.036.000,- (satu juta tiga puluh enam ribu rupiah);

II. DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, yang sampai hari ini diperhitungkan sebesar Nihil ;

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 11 September 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat melalui kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 11 September 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 17 Mei 2017, Nomor : 536/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 19 September 2017 yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan

Hal. 33 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 19 September 2017, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

3. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 28 September 2017 dan tanggal 19 September 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam permohonan banding ini Pembanding tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan dalam mengajukan memori banding, walaupun demikian Majelis Hakim akan memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan banding tersebut.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , tanggal 17 Mei 2017, Nomor 536/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana di bawah ini.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah masalah perbuatan melawan hukum, bahwa pada tahun 2013 Penggugat bersama suami membutuhkan uang dan berkeinginan menjual tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 1138 atas nama Linda Herlina (obyek), kemudian Tergugat sebagai lembaga pembiayaan bersedia memberikan dana pinjaman sebesar Rp. 2.500.000.000,00 dengan jangka waktu pinjaman sampai terjadi penjualan atas obyek dan pengembalian dana pinjaman dipotong dari hasil jual beli obyek tersebut. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat dibuat perjanjian pembelian pada tanggal 17 Mei 2013 dan perjanjian untuk membeli kembali pada tanggal 24 Mei 2013 serta perjanjian pengosongan obyek pada tanggal 31 Desember 2014. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat pada tanggal 4 Maret 2014 mengajukan permohonan PKPU, sehingga pada tanggal 17 April 2014 Tergugat dinyatakan dalam status PKPU dan obyek dicantumkan sebagai salah satu aset Tergugat. Bahwa ternyata Tergugat telah membuat akta Nomor 43 tanggal 27 Mei 2013

Hal. 34 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



tentang pengikatan jual beli atas obyek dan akta Nomor 44 tanggal 27 Mei 2013
tentang kuasa menjual atas obyek serta akta Nomor 45 tanggal 27 Mei 2013
tentang perjanjian pengosongan atas obyek.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan tanggapan yang pada intinya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Notaris / PPAT yang membuat akta-akta tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini.
- Bahwa gugatan Penggugat kabur, karena dalam dalil gugatan Penggugat antara Penggugat dan Tergugat dibuat perjanjian pembelian pada tanggal 17 Mei 2013 dan perjanjian untuk membeli kembali pada tanggal 24 Mei 2013, akan tetapi dalam kenyataannya tidak pernah dibuat perjanjian sesuai dengan gugatan Penggugat, dalil Penggugat tersebut keliru, karena antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat akta pengikatan jual beli dan akta perjanjian pengosongan, oleh karena itu gugatan Penggugat mejadi kabur.

Dalam pokok Perkara :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli atas obyek perkara.
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat perjanjian pengosongan atas obyek perkara.

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi Penggugat agar Pengadilan Meletakan sita jaminan, telah dipertimbangkan oleh oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat diterima, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan.

Hal. 35 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan struktur amar putusan Majelis hakim Tingkat Pertama, sehingga harus diperbaiki sebagaimana di bawah ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 17 Mei 2017 Nomor 536/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, harus diperbaiki hanya mengenai struktur amar putusan.

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat.
- Memperbaiki struktur amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 17 Mei 2017, Nomor 536/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding tersebut sebagaimana di bawah ini :

DALAM KONVENSI :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat.

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat.

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat Dalam Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat pertama sejumlah Rp. 1.036.000,00 (satu juta tiga puluh enam ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN tanggal 4 DESEMBER 2017** oleh kami **ESTER SIREGAR, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI

Hal. 36 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **HANIZAH IBRAHIM M, SH.,MH** dan **SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 688/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 8 Nopember 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **4 JANUARI 2018** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **NURUSSABIHA, SH.,MH**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 688/PDT/2017/PT.DKI tanggal 8 Nopember 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

HANIZAH IBRAHIM M, SH.,MH

ESTER SIREGAR, SH.MH

SRI ANGGARWATI,SH.M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

NURUSSABIHA, SH.,MH

Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai :Rp6000,00
2. Biaya Redaksi :Rp5000,00
3. Biaya Pemberkasan :Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00

=====

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 37 Putusan No.688/PDT/2017/PT.DKI