



P U T U S A N

Nomor 720/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Martinus Suparman , beralamat di Jl. Taman Kencana Sari Barat G-20,

Kel. Dukuh Pakis, Kec. Dukuh Pakis, Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya SOETANTO HADISUSENO, SH. dan DJOKO SLAMET RIYADI, SH. Advokat dan Konsultan Hukum SOETANTO HADISUSENO, SH. dan REKAN, berkantor di Surabaya Komplek Graha Indah Blok A-I Jln.Gayung Kebonsari No.46, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2016, sebagai **Pembanding Semula Tergugat**;

Lawan :

1. **Ny. Muazizah** , beralamat di Jl. Jati Padang No. 39, RT. 011, RW.006, Kel. Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. AMIR SYAMSUDIN, S.H., M.H., DANIEL SURYANA, S.H., M.H., dan BAMBANG MULYONO, S.H., *Para Advokat* yang bergabung dalam kantor Advokat "AMIR SYAMSUDIN & Partners," beralamat di Menara Sudirman Lantai 9, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan, 12190, *berdasarkan* Surat Kuasa Khusus Nomor 402/AS/16 tanggal 11 Oktober 2016 sebagai **Terbanding Semula Penggugat**;
2. **Bong Kwi Lim Alias Halim Kumala atau ditulis juga Halim** , lahir di Pontianak pada tanggal 26 Oktober 1955, Kristen, Swasta, WNI, Beralamat di Dusun Sosok II, RT.02/RW.02, Kel. Sosok, Kec. Tayan Hulu, Kab. Sanggau, Kalimantan Barat , Sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I** ;
3. **G. Mochtar Rudy, S.H.** , dalam kedudukan dan jabatannya selaku Notaris di Sidoarjo, Jawa Timur, Beralamat di Jl. Raya Geluran No. 127, Kel. Geluran, Kec. Taman, Sidoarjo,

Hal 1 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Timur , Sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II** ;

4. **Widyatmoko, S.H.**, dalam kedudukan dan jabatannya selaku Notaris di Jakarta , Beralamat di Jalan Warung Jati Barat No. 39 A, Jakarta Selatan , Sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III** ;

5. **Ahli Waris Haji Kenim Bin Haji Entong, Dalam Hal Ini Diwakili Oleh Haji Djuanda Bin Haji Kenim** , lahir di Jakarta pada tanggal 1 Januari 1982, laki-laki, WNI, Islam, Swasta, (dahulu) Beralamat di Jalan Berlian No. 88, RT.007, RW.02, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan , (sekarang) alamatnya tidak diketahui didalam maupun diluar Negeri Sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV** ;

6. **Lies Herminingsih, S.H.** , dalam kedudukan dan jabatannya selaku **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** di Wilayah Kota Madya Jakarta selatan dan atau selaku Notaris di Jakarta, Beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No. 28 C, Cilandak, Jakarta Selatan , Sebagai **Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V** ;

7. **Kepala Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan** , Berkedudukan (dahulu) di Jalan Prapanca Raya No 9 Jakarta Selatan, sekarang beralamat di Jalan H. Alwi No 99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, di Jl. H. Alwi RT/004, RW/001, Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, Sebagai **Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 22 Nopember 2017 Nomor 720/PEN/PDT/2017/PT.DKI., tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Hal 2 Putusan Nomor. 720/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)



2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 September 2016 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara aquo ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 09 Nopember 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Nopember 2015 dalam Register Nomor 674/Pdt.G/2015/PN Jkt-Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak / pemilik bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan seluas 1.071 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.04.06.03087 dengan Surat Ukur tertanggal 17-07-2008 Nomor 08353/2008, terletak di DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Kebagusan, setempat dan umum dikenal sebagai RT 012, RW 06 sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VI tertanggal 26 Juni 2008 semula tertulis / tercatat atas nama Haji KENIM dan SEKARANG tercatat/tertulis atas nama Nyonya MUAZIZAH/Penggugat (“**SHM No. 5158/Kebagusan**”).
2. Bahwa Penggugat memperoleh bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan seluas 1.071 m² (untuk selanjutnya disebut “**Tanah Obyek Sengketa**”) tersebut berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 137 / 2010 tanggal **20 Desember 2010** dibuat dihadapan LIES HERMININGSIH, S.H., PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan/Turut Tergugat V (“**AJB No. 137/2010**”) oleh dan antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV.
3. Bahwa sebelum melakukan penandatanganan AJB No. 137/2010 tersebut, Penggugat telah meminta kepada Turut Tergugat V untuk melakukan PENGECEKAN (CEK BERSIH) atau PEMERIKSAAN KESESUAIAN DATA SHM No. 5158/KEBAGUSAN kepada INSTANSI yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan/BPN Kota Administratif *Jakarta Selatan* (Turut Tergugat VI) *sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997”)*, dengan FAKTA HUKUM bahwa atas dan terhadap SHM Nomor 5158/KEBAGUSAN, telah dibubuh STEMPEL/KETIKAN “**Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan,**” dengan DI 303 No.

Hal 3 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25222 DI 307 No. 56.338 tanggal 29 Oktober 2010 jam 11, Yang TELAH DIPARAF oleh Pejabat yang berwenang di Kantor Turut Tergugat VI.

4. Bahwa dengan dilakukannya PENGECEKAN (CEK BERSIH) *atau* PEMERIKSAAN KESESUAIAN DATA SHM No. 5158/KEBAGUSAN kepada INSTANSI yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan/BPN Kota Administratif *Jakarta Selatan* (Turut Tergugat VI) *sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997* atas dan terhadap SHM Nomor 5158/KEBAGUSAN tersebut HASILnya adalah bahwa sertipikat masih tercatat atas nama Haji Kenim, STATUS TANAH BERSIH dan DALAM KEADAAN BEBAS serta TIDAK DALAM STATUS SITA. Karena TIDAK TERDAPAT CATATAN PENYITAAAN dan atau PELETAKAN SITA dari Pengadilan MANAPUN juga serta TIDAK ADA BEBAN HAK TANGGUNGAN.
5. Bahwa setelah HASIL dari PENGECEKAN (CEK BERSIH) *atau* PEMERIKSAAN KESESUAIAN DATA SHM No. 5158/KEBAGUSAN diperoleh barulah dilakukan penandatanganan AJB No. 137/2010 pada tanggal 20 Desember 2010 tersebut, hal ini berdasarkan dan sesuai dengan KETENTUAN HUKUM yang BERLAKU. {PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Nomor 4 Tahun 1999}.
6. Bahwa selanjutnya Penggugat melalui bantuan Turut Tergugat V mengajukan proses pencatatan perubahan / peralihan hak atas tanah SHM No. 5158/KEBAGUSAN berdasarkan AJB No. 137/2010 tersebut kepada Turut Tergugat VI. Dimana setelah memenuhi persyaratan dan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, Turut Tergugat VI melakukan pencatatan balik nama SHM No. 5158/KEBAGUSAN tersebut menjadi *atas nama* Nyonya MUAZIZAH/Penggugat sebagai PEMEGANG Hak atas tanah dalam SHM No. 5158/Kebagusan tersebut.
7. Bahwa oleh karenanya Penggugat secara hukum memenuhi KUALIFIKASI sebagai PEMBELI yang BERITIKAD BAIK yang memperoleh perlindungan hukum didasarkan kepada FAKTA HUKUM sebagai berikut:
 - a. SEBELUM penandatanganan AJB No. 137/2010 tersebut TELAH dilakukan terlebih dahulu PENGECEKAN (CEK BERSIH) *atau* PEMERIKSAAN KESESUAIAN DATA SHM No. 5158/KEBAGUSAN kepada INSTANSI yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan/BPN Kota Administratif *Jakarta Selatan* (Turut Tergugat VI) *sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997.*

Hal 4 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



- b. SETELAH penandatanganan AJB No. 137/2010 tersebut, barulah dilakukan PENCATATAN PERUBAHAN DATA HAK pada lembar PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN PERUBAHAN DATA HAK dalam SHM No. 5158/Kebagusan tersebut menjadi atas nama Nyonya MUAZIZAH/Penggugat sebagai Pemegang Hak oleh Turut Tergugat VI pada tanggal 04 JANUARI 2011.
8. Bahwa sekitar pertengahan tahun 2011, Tergugat mengaku-ngaku sebagai pemilik bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut dengan mendasarkan alas kepemilikan haknya berdasarkan *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tertanggal 23 APRIL 2011 keduanya dibuat dihadapan G. MOCHTAR RUDY, S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II.
9. Bahwa *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 dibuat oleh dan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I. Dimana Turut Tergugat I mengaku-ngaku memperoleh hak bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan dimaksud berdasarkan *Akta Ikatan Jual Beli* Nomor 13 dan *Akta Kuasa* Nomor 14 tertanggal 22 JUNI 2004 dibuat dihadapan WIDYATMOKO,S.H., Notaris di Jakarta/Turut Tergugat III dan selanjutnya Turut Tergugat I mengalihkannya kepada Tergugat.
10. Bahwa dalam perspektif hukum agraria / hukum tanah nasional *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut BUKAN dan TIDAK merupakan BUKTI KEPEMILIKAN Hak Atas Tanah dan juga BUKAN dan TIDAK merupakan ALAS HAK / PERBUATAN HUKUM yang menjadi dasar PERALIHAN HAK. Karena dalam perspektif hukum agraria / hukum tanah nasional sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“**UU No. 5 Tahun 1960**” atau “**UU Pokok-pokok Agraria**”) beserta peraturan pelaksanaannya dimana pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa TANDA BUKTI KEPEMILIKAN Hak atas Tanah atas bidang tanah tertentu dibuktikan dengan SERTIPIKAT TANDA BUKTI Hak Atas Tanah yang bersangkutan, sedangkan ALAS HAK PEMINDAHAN Hak atas tanah atas bidang tanah tertentu dibuktikan dengan adanya AKTA TANAH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang umum dikenal sebagai Akta PPAT berupa Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, dll.
11. Bahwa *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut adalah merupakan AKTA NOTARIS, sehingga merupakan

Hal 5 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERBUATAN HUKUM PERDATA BIASA yang tunduk kepada ketentuan HUKUM PERDATA yang diatur dalam buku III KUH Perdata.

12. Bahwa selain daripada itu *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut BUKAN dan TIDAK merupakan AKTA PPAT dan juga *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut juga BUKAN dan TIDAK merupakan SERTIPIKAT TANDA BUKTI Hak Atas Tanah dalam perspektif hukum agraria / hukum tanah nasional sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya.
13. Bahwa dengan demikian TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa perbuatan Tergugat yang MENGAKU-NGAKU sebagai PEMILIK bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan tersebut dengan hanya mendasarkan *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum.
14. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang tanpa hak yang sah mengaku sebagai PEMILIK bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan tersebut telah menyebabkan kerugian yang dialami Penggugat, yaitu Penggugat merasa tidak aman dan tidak nyaman atas penguasaan dan kepemilikan bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan tersebut serta Penggugat sebagai PEMILIK SAH bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan tersebut TIDAK DAPAT MEMANFAATKAN secara penuh dan maksimal bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan tersebut.

Bahwa apabila diperinci KERUGIAN MATERIL yang di derita oleh Penggugat antara lain sebagai berikut:

- a. Biaya pengurusan perkara berkenaan dengan objek sengketa baik oleh penasehat hukum dengan bantuan jasa advokat dan pihak-pihak lainnya yang apabila diperinci lebih kurang sebesar Rp 250.000.000,-
 - b. Transportasi untuk pengurusan dokumen-dokumen sehubungan dengan terjadinya tindakan Tergugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan yang apabila diperinci lebih kurang sebesar Rp 100.000.000,-
 - c. Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk pengurusan penguasaan fisik bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan yang apabila diperinci lebih kurang sebesar Rp 150.000.000,-
- Total sebesar Rp 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).

Hal 6 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Bahwa selain kerugian materiil tersebut, Penggugat juga menderita dan mengalami kerugian immateriil berupa hilangnya rasa aman dan nyaman bagi diri Penggugat serta turunnya reputasi Penggugat dilingkungan masyarakat sekitar, karena Penggugat tidak dapat menikmati dan menggunakan serta memanfaatkan secara maksimal bidang tanah SHM no. 5158/Kebagusan tersebut, yang apabila dinilai dengan uang, kerugian immateriil tersebut tidak kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Bahwa oleh karenanya patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus segera setelah putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap.

15. Bahwa untuk tuntasnya penyelesaian perkara aquo, patut dan adil apabila Majelis Hakim mempertimbangkan eksistensi *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut.

15.1. Bahwa merupakan suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut dibuat oleh dan antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, keduanya yang dibuat secara notariil dihadapan G. MOCHTAR RUDY,S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II, pada tanggal **23 APRIL 2011**.

15.2. Bahwa merupakan suatu FAKTA HUKUM pula yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa Penggugat memperoleh HAK atas tanah bidang tanah hak milik SHM No. 5158/Kebagusan tersebut berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 137 / 2010 tanggal **20 Desember 2010** dibuat dihadapan LIES HERMININGSIH,S.H., PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan/Turut Tergugat V ("**AJB No. 137/2010**") oleh dan antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV.

15.3. Bahwa merupakan suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN *juga* bahwa PENCATATAN/balik nama Pemegang Hak atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut dilakukan oleh Turut Tergugat VI menjadi *atas nama* Nyonya MUAZIZAH/Penggugat sebagai Pemegang Hak dalam SHM No. 5158/Kebagusan tersebut adalah pada tanggal **04 JANUARI 2011**.

15.4. Bahwa dengan demikian secara SAH dalam perspektif hukum agraria / hukum tanah nasional sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya, PEMILIK / pemegang hak

Hal 7 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



- atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut terhitung mulai tanggal **04 JANUARI 2011** adalah **Nyonya MUAZIZAH/Penggugat**.
- 15.5. Bahwa jika seandainya benar, *quod non*, bahwa OBJEK dalam *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut adalah SAMA dengan OBJEK dalam AJB No. 137/2010 yaitu berupa SHM No. 5158 semula tertulis/tercatat *atas nama* Haji KENIM tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata maka *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 tersebut HARUS DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM karena TIDAK MEMENUHI SYARAT OBJEKTIF suatu PERJANJIAN yaitu SUATU HAL TERTENTU yang menjadi OBJEK PERIKATAN, yaitu OBJEK PERIKATAN dalam *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya teratanggal **23 APRIL 2011** tersebut ternyata SEJAK tanggal **04 JANUARI 2011** PEMILIK/pemegang hak atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut adalah **Nyonya MUAZIZAH / Penggugat BUKAN dan TIDAK Haji KENIM lagi**.
- 15.6. Bahwa PENCATATAN/balik nama Pemegang Hak atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut dilakukan oleh Turut Tergugat VI menjadi *atas nama* Nyonya MUAZIZAH/Penggugat sebagai Pemegang Hak dalam SHM No. 5158/Kebagusan tersebut adalah pada tanggal **04 JANUARI 2011 LEBIH DAHULU sekitar ±3 (tiga) bulan 19 (sembilan belas) HARI dari pada** PERBUATAN Tergugat yang menandatangani *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya tertanggal **23 APRIL 2011** tersebut.
- 15.7. Bahwa PERBUATAN Tergugat yang menandatangani *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya tertanggal **23 APRIL 2011** tersebut TANPA TERLEBIH DAHULU melakukan PENGECEKAN/CEK bersih atas bidang tanah dalam SHM No. 5158/Kebagusan tersebut *sebagaimana dimaksud dalam* Pasal 97 **PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997** kepada Instansi yang berwenang di bidang pertanahan yaitu Turut Tergugat VI merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena KELALAIAN / KECEROBOHAN Tergugat. Sehingga tindakan Tergugat tersebut TIDAK DAPAT MEMBAWAKAN KERUGIAN terhadap PIHAK KETIGA, dalam hal ini Penggugat.
- 15.8. Bahwa dengan demikian patut dan adil apabila Pengadilan Negeri



Jakarta Selatan menyatakan BATAL DEMI HUKUM *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya dibuat oleh dan antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, keduanya dibuat secara notariil dihadapan G. MOCHTAR RUDY,S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II, pada tanggal **23 APRIL 2011**.

16. Bahwa guna menghindari kerugian lebih lanjut yang akan dialami oleh Penggugat di kemudian hari, cukup beralasan kiranya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri *Jakarta Selatan* untuk menjatuhkan putusan provisionil yang dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan banding, verzet atau kasasi (*uitvorbaar bij voraad*), untuk melarang Tergugat ataupun orang-orang yang mendapat kuasa daripadanya untuk melakukan tindakan yang dapat merugikan Penggugat serta melakukan tindakan apapun yang ingin memasuki, menguasai atau memiliki bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut sampai putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
17. Bahwa selanjutnya untuk melindungi hak Penggugat dan untuk menjamin agar bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut tidak dikuasai, atau dilakukan tindakan apapun yang dapat merugikan Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri *Jakarta Selatan* meletakkan sita jaminan atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut.
18. Bahwa dikarenakan gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, serta untuk melindungi hak-hak Penggugat atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut, maka selayaknya Pengadilan Negeri *Jakarta Selatan* mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.
19. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan tertib, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri *Jakarta Selatan* menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*gezag van gewijsde*) sampai dengan diserahkannya hak Penggugat seluruhnya oleh Tergugat kepada Penggugat.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, kiranya cukup alasan dan dasar hukum bagi Pengadilan Negeri *Jakarta Selatan* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Hal 9 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi

1. Melarang Tergugat atau orang-orang yang disuruh atau mendapat kuasa atau atas perintah daripada Tergugat baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan tindakan-tindakan apapun yang ingin menguasai, memiliki, memasuki bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan seluas 1.071 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.04.06.03087 dengan Surat Ukur tertanggal 17-07-2008 Nomor 08353/2008, terletak di DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Kebagusan, setempat dan umum dikenal sebagai RT 012, RW 06 sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VI tercatat/tertulis atas nama Nyonya MUAZIZAH/Penggugat tersebut sampai putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
2. Melarang Tergugat atau orang-orang yang disuruh atau mendapat kuasa atau atas perintah daripada Tergugat baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan tindakan-tindakan apapun juga yang bersumber dan berasal dari *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya dibuat dihadapan G. MOCHTAR RUDY, S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II, pada tanggal **23 APRIL 2011** tersebut, dengan segala akibat hukumnya.
3. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan banding, verzet maupun kasasi.
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan adanya putusan akhir.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan tindakan Tergugat yang mengaku-ngaku sebagai PEMILIK atas bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan SAH dan berharga dokumen sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 5158/Kebagusan atas nama Haji KENIM Penerbitan Kedua (II) oleh Turut Tergugat VI pada tanggal 26 Agustus 2008 berdasarkan Pembukuan DI 208/23934/2008 tersebut dengan segala akibat hukumnya.
 - b. *Akta Jual Beli* Nomor 137 / 2010 tanggal **20 Desember 2010** dibuat dihadapan LIES HERMININGSIH, S.H., PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan/Turut Tergugat V, atas jual beli bidang tanah SHM No.

Hal 10 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



5158/Kebagusan yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV, dengan segala akibat hukumnya.

- c. PENCATATAN/balik nama Pemegang Hak atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan yang dilakukan oleh Turut Tergugat VI pada tanggal **04 JANUARI 2011** berdasarkan Pembukuan DI 208/294/11 menjadi *atas nama* Nyonya MUAZIZAH/Penggugat sebagai subjek Pemegang Haknya, dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan Penggugat adalah PEMILIK SAH atas bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan seluas 1.071 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.04.06.03087 dengan Surat Ukur tertanggal 17-07-2008 Nomor 08353/2008, terletak di DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Kebagusan, setempat dan umum dikenal sebagai RT 012, RW 06 sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VI tercatat/tertulis *atas nama* Nyonya MUAZIZAH/Penggugat.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebagai berikut:
 - a. kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
 - b. Kerugian iimateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).sehingga seluruhnya sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).
6. Menyatakan tindakan Tergugat PERBUATAN Tergugat yang menandatangani *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya tertanggal **23 APRIL 2011** tersebut TANPA TERLEBIH DAHULU melakukan PENGECEKAN/CEK bersih atas bidang tanah dalam SHM No. 5158/Kebagusan tersebut *sebagaimana dimaksud dalam* Pasal 97 **PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997** kepada Instansi yang berwenang di bidang pertanahan yaitu Turut Tergugat VI merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena KELALAIAN / KECEROBOKAN Tergugat.
7. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya dibuat dihadapan G. MOCHTAR RUDY, S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II, pada tanggal **23 APRIL 2011**, dengan segala akibat hukumnya.
8. Memerintahkan Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak, kuasa, perintah dari Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun juga yang bersumber dan berasal dari *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya dibuat dihadapan G.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MOCHTAR RUDY, S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II, pada tanggal **23 APRIL 2011**, dengan segala akibat hukumnya.

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan tersebut.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai putusan ini dapat dieksekusi secara sempurna.
11. menguatkan putusan provisi tersebut.
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan banding, verzet maupun kasasi.
13. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh kuasa atau hak atau kewenangan baik langsung maupun karena substitusi daripada Tergugat *dan* Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.
14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.
Atau apabila Pengadilan Negeri *Jakarta Selatan* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequa et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 27 April 2016 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang untuk memeriksa perkara a quo (Kompetensi Relatif)

- 1.1. **Bahwa pasal 118 ayat (1) HIR secara tegas menyatakan : "Yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat (Actor Sequitur Forum Rei)".**
- 1.2. Bahwa dalam perkara a quo gugatan Penggugat **ditujukan kepada Martinus Suparman bertempat tinggal di Jalan Kencanasari timur J No. 31 Surabaya sebagai Tergugat, sedang yang lain yaitu :**
 - a. Bong Kim Lim alias Halim Kumala, bertempat tinggal di Dusun Sosok II RT 02/ RW 02, Kel. Sosok, Kec. Tayan Hulu, Kab. Sanggau, Prov. Kalbar, selaku **Turut Tergugat I** ;
 - b. G. Mochtar Rudy, SH., bertempat tinggal di Jalan Geluran No. 127, Kel. Geluran, Kec. Taman, Sidoarjo, Jawa Timur selaku **Turut Tergugat II** ;

Hal 12 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



- c. Widyatmoko, SH., beralamat di Warung Jati Barat No. 39 A, Jakarta Selatan selaku **Turut Tergugat III** ;
- d. H. Djuanda bertempat tinggal di Jalan Berlin I No. 88 RT 007, RW 02 Kel. Cilindak Barat, Kec. Cilindak, Jakarta Selatan selaku **Turut Tergugat IV**;
- e. Lies Herminingsih, SH. beralamat di Jalan RS Fatmawati No. 28 C Cilindak, Jakarta selatan Warung selaku **Turut Tergugat V**;
- f. Kepala Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan, berkedudukan di Jl. Prapanca Raya No. 9 Jakarta Selatan sekarang beralamat di Jalan H Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan beralamat di Warung jati barat No. 39 A, Jakarta Selatan selaku **Turut Tergugat VI** ;

Berdasarkan fakta hukum di atas telah jelas dan nyata yang bertindak selaku ***Tergugat hanya Martinus Suparman saja, sedangkan yang lainnya hanya bertindak selaku Turut Tergugat yang kedudukannya hanya tunduk pada putusan;***

- 1.3. Bahwa fakta dalam persidangan yang sudah berlangsung 5 (lima) kali yang hadir dalam persidangan hanya Tergugat saja, sedangkan Turut Tergugat III hanya hadir 1 (satu) kali, sedangkan yang lain yakni Turut Tergugat I, II, IV, V dan VI tidak pernah hadir sama sekali walaupun telah dipanggil secara layak dan patut ;
- 1.4. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak melanggar hukum Kompetensi Relatif maka gugatannya harus dimasukkan / diajukan kepada Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat. Mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri di luar wilayah tempat tinggal Tergugat tidak dibenarkan, karena dianggap pemerkosaan hukum terhadap kepentingan Tergugat dalam membela diri. Rasio penegakan ***actor sequitur forum rei atau forum domisili*** bertujuan untuk melindungi Tergugat. Siapapun tidak dilarang untuk menggugat seseorang, akan tetapi kepentingan Tergugat harus dilindungi dengan cara melakukan pemeriksaan di Pengadilan Negeri tempat tinggalnya, bukan di tempat tinggal Penggugat. Kalau patokannya tempat tinggal Penggugat akan dapat menimbulkan kesulitan bagi Tergugat apalagi dalam perkara a quo tempat tinggal Tergugat di Surabaya yang tentunya sangat jauh apalagi harus ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan tempat tinggal Penggugat hal ini dianggap tidak adil ;
- 1.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah jelas dan nyata menurut



ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena Tergugat bertempat tinggal **di Jalan Kencanasari Timur J No. 31 Surabaya, maka menurut hukum yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Surabaya, untuk itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;**

2. Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid

Maksudnya yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat dengan kata lain Penggugat tidak memiliki **persona standi in judicio** di depan Pengadilan terhadap perkara a quo.

- 2.1. Bahwa dalam dalil posita Penggugat dalam point 1 secara tegas menyatakan "Penggugat adalah pemegang hak / pemilik bidang Tanah Hak Milik No. 5158/Kebagusan seluas 1.071 m² dengan Nomor identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.04.06.0308 dengan Surat Ukur tertanggal 17-07-2008 Nomor 08353/2008, terletak di DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Kebagusan, setempat dan umum dikenal RT. 012 RW. 03 sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik No. 5158/Kebagusan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VI tertanggal 26 Juni 2008 semula tertulis / tercatat atas nam Haji KENIM dan sekarang tercatat atas nama Nyonya MUAZIZAH / Penggugat" ;
- 2.2. Bahwa dalam dalil posita Penggugat dalam point 2 tidak dijelaskan secara tegas diperoleh dari mana hanya menyebutkan akta jual beli dibuat dihadapan Turut Tergugat V, dengan demikian perolehannya tidak jelas atau kabur ;
- 2.3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut di atas, karena yang benar Tergugat adalah selaku pemilik sah obyek sengketa tersebut di atas yang diperoleh dengan cara membeli dengan itikad baik kepada dari H. Kenim;
- 2.4. Bahwa terhadap obyek sengketa telah dinyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI sebagaimana bunyi salah satu amar putusan Mahkamah Agung RI perkara No. 21 PK/TUN/2013 tertanggal 3 April 2013 adalah sebagai berikut:
 - Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.5. Sertipikat Hak Milik Pengganti / Sertifikat kedua (II) No. 5158/Kel. Kebagusan tertulis atas nama Haji kenim yang diterbitkan tanggal 26-08-2008 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17-07-2008 Nomor 088853/2008 seluas 1.071 M2 ;
 - Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta (Turut Tergugat VI) untuk mencabut serta mencoret dari daftar register buku tanah berupa :
- 1.5. Sertipikat Hak Milik Pengganti /Sertifikat kedua (II) No. 5158/Kel. Kebagusan tertulis atas nama Haji Kenim yan diterbitkan tanggal 26-08-2008 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17-07-2008 Nomor 088853/2008 seluas 1.071 M2 ;
- 2.5 Bahwa dari fakta tersebut di atas telah jelas dan nyata Penggugat bukanlah pemilik sah Sertipikat Hak Milik Pengganti /Sertifikat kedua (II) No. 5158/Kel. Kebagusan tertulis atas nama Haji Kenim yang diterbitkan tanggal 26-08-2008 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17-07-2008 Nomor 088853/2008 seluas 1.071 M2, karena sertifikat tersebut telah dinyatakan Batal dan harus dicabut / dicoret dari buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta (Turut Tergugat III), maka secara hukum sudah tidak berlaku lagi.
- 2.6. Bahwa oleh karena sertifikat tersebut telah dinyatakan Batal dan harus dicabut / dicoret dari buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta (Turut Tergugat VI) , maka menurut hukum dalil gugatan Penggugat tidak mempunyai **legal standing (persona standi in judicio) untuk mengajukan gugatan a quo. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka menurut hukum Eksepsi Tergugat haruslah diterima dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa seluruh dalil Tergugat yang sudah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap terulang dan terbaca kembali dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya ;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan dalil Penggugat pada point 1 s/d point 3 dalil gugatannya, karena Tergugat adalah selaku pemilik yang sah obyek sengketa tersebut dengan cara membeli dengan itikad baik. Adapun dasar perolehan hak Tergugat tersebut didasarkan oleh adanya "Ikatan Jual Beli" antara Tergugat dengan Halim Kumala (Turut Tergugat I) sebagaimana diuraikan di dalam : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 65 dan Akta Kuasa No.

Hal 15 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66 masing-masing tanggal 23 April 2011, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan G. Mochtar Rudy, SH, Notaris di Sidoarjo (Turut Tergugat II) dengan obyek ikatan jual beli Sertifikat Hak Milik No. 5164/Kebagusan dan No. 5158 /Kebagusan yang keduanya tertulis atas nama Haji Kenin;

4. Bahwa berdasarkan surat Pernyataan Halim Kumala (Tergugat I) tertanggal 9 Maret 2005 dan terhitung sejak tanggal 9 Maret 2005 ASLI kelima Sertifikat Hak Milik No. 5164/Kebagusan, No. 5158/Kebagusan, No. 5108/Kebagusan, No. 5140 /Kebagusan dan No. 5166/Kebagusan tersebut berada di tangan Tergugat hingga saat ini ;
5. Bahwa riwayat pembelian atau perolehan atas bidang tanah Sertifikat Sertipikat Hak Milik Pengganti / Sertifikat kedua (II) No. 5158/Kel. Kebagusan tertulis atas nama Haji Kenim yang diterbitkan tanggal 26-08-2008 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17-07-2008 Nomor 088853/2008 seluas 1.071 M2 yang terbit pada tanggal 11 Nopember 1998, dasar terbitnya sertifikat tersebut berdasarkan Surat Laporan Kehilangan Kepolisian Nomor : Pol.SKH/32/IV-2008/RESJAKSEL tanggal 8 April 2008.

Perlu Tergugat tegaskan bahwa Surat pernyataan di bawah sumpah/janji tertanggal 17-04-2008 yang dibuat oleh H. Djuanda (Turut Tergugat IV) yang menyatakan bahwa kelima asli sertifikat tersebut telah hilang adalah **pernyataan palsu dan tidak benar**, mengingat bahwa seluruh sertifikat ex – milik H. Djuanda dan H. Kenim (Turut Tergugat IV), sebagaimana diuraikan didalam kelima sertifikat Hak Milik tersebut telah dijual kepada Halim ditulis juga Halim Kumala ditulis juga Bong Kui Lim (Turut Tergugat I) , berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 11 dan 13 serta Akta Kuasa No. 12 dan 14, tertanggal 22 Juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Widyatmoko, SH. (Tergugat III) Notaris di Jakarta Selatan dan pada saat itu juga H. Djuanda (Turut Tergugat III) dan H. Kenim (Turut Tergugat IV) telah menyerahkan secara sukarela kelima sertifikat tersebut kepada Halim Kumala (Turut Tergugat I), sehingga dengan demikian secara sadar dan tanpa paksaan H. Kenim (Turut Tergugat IV) telah mengalihkan hak kepemilikannya kepada Halim Kumala (Turut Tergugat I), namun oleh Turut Tergugat I kelima sertifikat Hak Milik tersebut belum sempat dibaliknamakan atas nama Tergugat . Oleh karena itu Surat Laporan Kehilangan Kepolisian Nomor : Pol.SKH/32/IV-2008/RESJAKSEL tanggal 8 April 2008. Yang dikuatkan oleh Surat Pernyataan di bawah sumpah/janji tanggal 17-04-2008 dari H. Djuanda (Turut Tergugat IV) yang dijadikan dasar hukum bagi Kepala Kantor Pertanahan Kota Adminitrasi

Hal 16 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan (Turut Tergugat VI) untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti tersebut tidak sesuai fakta dan data yuridis yang sesungguhnya karena dilandasi oleh itikad buruk dari H. Djuanda (Turut Tergugat IV) .

Bahwa untuk membuktikan kebohongan dari H. Djuanda (Turut Tergugat IV) tersebut Tergugat telah melaporkan kepada Polrestro Jakarta Selatan sebagaimana dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP/766/K/K/2011/PMJ/Res Jaksel tertanggal 9 Mei 2011 ;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 4 sampai dengan point 7 dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa dasar diterbitkannya Sertifikat pengganti yaitu Sertifikat Hak Milik 5164/Kebagusan, No. 5158/Kebagusan, No. 5108/Kebagusan, 5140/kebagusan dan 5166/kebagusan karena alasan asli kelima SHM tersebut telah hilang yang didasarkan pada Surat Keterangan Kehilangan yang diterbitkan Polrestro Jakarta Selatan sebagaimana dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : Pol.SKH/32/IV-2008/RESJAKSEL tanggal 8 April 2008. Yang dikuatkan oleh Surat Pernyataan di bawah sumpah/janji tanggal 17-04-2008 dari H. Djuanda (Turut Tergugat I) ;
 - b. Bahwa Surat Pernyataan di bawah sumpah/janji tanggal 17-04-2008 dari H. Djuanda (Turut Tergugat IV) yang menyatakan bahwa kelima asli sertifikat Hak Milik tersebut TELAH HILANG adalah pernyataan palsu dan tidak benar, mengingat bahwa seluruh sertifikat ex milik H. Djuanda dan H. Kenim (Turut Tergugat IV) , sebagaimana diuraikan di dalam sertifikat Hak Milik tersebut telah dijual kepada Halim (Turut Tergugat I), berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 11 dan 13 serta Akta Kuasa No. 12 dan No. 14 tertanggal 22 Juni2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan WIDYATMOKO, SH. (Turut Tergugat III) notaris di Jakarta Selatan, namun oleh Turut Tergugat I kelima sertifikat hak milik tersebut belum sempat dibaliknama ke atas namanya. Berdasarkan Surat Keterangan dari Polres Metro Jakarta Selatan Nomor : Pol.SKH/32/IV-2008/RESJAKSEL tanggal 8 April 2008 Yang dikuatkan oleh Surat Pernyataan di bawah sumpah/janji tanggal 17-04-2008 dari H. Djuanda (Turut Tergugat IV) yang dijadikan dasar Hukum bagi Turut Tergugat VI untuk menerbitkan sertifikat pengganti tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta dan data yuridis yang sesungguhnya, karena dilandasi oleh itikad buruk dari ahli waris Turut Tergugat IV, sehingga dasar permohonan dari ahli waris Turut Tergugat IV dalam mengajukan penerbitan sertifikat pengganti dalam hal ini kelima sertifikat Hak Milik tersebut adalah cacat hukum;

Hal 17 Putusan Nomor. 720/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

- c. Bahwa atas perbuatan tersebut Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik merasa sangat dirugikan karena tidak dapat menggunakan tanah yang dibelinya secara sah menurut hukum, sehingga Tergugat melaporkan Turut Tergugat IV kepada Polres Metro Jakarta Selatan sebagaimana dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP / 766 / K / K / 2011 / PMJ/Res Jaksel tertanggal 9 Mei 2011 atas dugaan memberikan keterangan palsu ke dalam akta otentik dan kejahatan terhadap kekuasaan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 ayat (1) dan (2) KUHP dan pasal 2 KUHP ;
- d. Bahwa atas laporan Tergugat tersebut, Turut Tergugat IV telah disidangkan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Register Perkara Pidana No. 355/Pid.B/2012/PN.Jkt. Sel tanggal 30 Mei 2012 dengan amar/dictum sebagai berikut :

Mengadili

1. Menyatakan Terdakwa (Turut Tergugat IV) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke akta otentik ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa (Turut Tergugat IV) tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara seama 1 (satu) tahun ;
- e. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 355 / Pid. B / 2012 /PN.Jkt. Sel tanggal 30 Mei 2012 telah dinyatakan in kracht van gewijsde (berkekuatan hukum tetap) oleh karena Terdakwa (Turut Tergugat I) maupun Jaksa Penuntut Umum tidak melakukan upaya hukum banding ;
- f. Bahwa dengan adanya putusan perkara pidana No. 355/Pid.B/2012/PN.Jkt. Sel tanggal 30 Mei 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap , maka selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 56/B/2012/PTUN.Jkt tertanggal 23 Mei 2012 jo putusan Pengadilan Tata Usaha Jakarta No 136/G/2011/PTUN.Jkt 29 November 2011 , salah satu dalam amar putusan perkara No. 21 PK/TUN/2013 tertanggal 3 April 2013 adalah sebagai berikut :

Mengadili Kembali

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Tergugat dalam perkara a quo) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Turut Tergugat VI) berupa : Sertipikat Hak Milik Pengganti /

Hal 18 Putusan Nomor. 720/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

Sertifikat kedua (II) No. 5158/Kel. Kebagusan tertulis atas nama Haji Kenim yang diterbitkan tanggal 26-08-2008 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17-07-2008 Nomor 088853/2008 seluas 1.071 M2;

g. Bahwa dengan adanya putusan perkara Peninjauan kembali No. 21 PK/TUN/2013 tertanggal 3 April 2013, maka menurut hukum sertifikat tersebut telah dinyatakan Batal dan harus dicabut / dicoret dari buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta (Turut Tergugat VI), dengan demikian Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk melakukan gugatan a quo dan gugatan penggugat haruslah ditolak ;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 8, karena pada waktu sebelum transaksi jual beli dilaksanakan antara Turut Tergugat I dan Tergugat telah melakukan pengecekan terhadap 5 (lima) bidang tanah tersebut dimana tanah tersebut saat itu masih berupa lahan kosong tidak berpenghuni, sehingga pada waktu Turut Tergugat I dengan Tergugat mengadakan transaksi sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 65 dan Akta Kuasa No. 66 masing-masing tanggal 23 April 2011 dan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 67 dan Akta Kuasa No. 68 masing-masing tanggal 23 April 2011, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan G. Mochtar Rudy, SH, (Turut Tergugat II) Notaris di Sidoarjo . Turut Tergugat I dan Tergugat masih merasa yakin apabila 5 (lima) bidang tanah tersebut masih berupa lahan kosong sehingga menurut hukum tindakan / perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Tergugat sudah benar dan tidak melawan hukum oleh karena itu Akta Pengikatan Jual Beli No. 65 dan Akta Kuasa No. 66 masing-masing tanggal 23 April 2011 dan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 67 dan Akta Kuasa No. 68 masing-masing tanggal 23 April 2011, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan G. Mochtar Rudy, SH, (Tergugat II)Notaris di Sidoarjo adalah sah menurut hukum ;

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 9 sampai dengan point 13 dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sebelum transaksi jual beli dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Tergugat dibuatlah Surat Pernyataan tertanggal 9 Maret 2005 yang isinya sebagai berikut : *“oleh karenanya PIHAK PERTAMA/PIHAK PENJUAL (Tergugat I) dengan menjual, memindahkan dan menyerahkan ke 5 (lima) bidang tanah kepada PIHAK KEDUA/PIHAK PEMBELI dengan harga Rp. 5.647.000.000,- (lima milyar enam ratus empat puluh tujuh juta rupiah), sebagaimana PIHAK KEDUA/PIHAK PEMBELI (tergugat II) sepakat dan setuju untuk membeli pemindahan dan penyerahan dari PIHAK PERTAMA/PIHAK PENJUAL (Tergugat I) ke 5 (lima) bidang tanah tersebut*

Hal 19 Putusan Nomor. 720/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)



dengan harga Rp. 5.647.000.000,- (lima milyar enam ratus empat puluh tujuh juta rupiah), bebas dari beslag dan tidak terikat dengan hak tanggungan apapun.

- b. Bahwa seluruh (lima) sertifikat ex milik H. Djuanda dan H. Kenim sebagaimana diuraikan di dalam sertifikat Hak Milik tersebut telah dijual kepada Halim (Tergugat I), berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 11 dan 13 serta Akta Kuasa No. 12 dan No. 14 tertanggal 22 Juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan WIDYATMOKO, SH. (Turut Tergugat III) notaris di Jakarta Selatan, namun oleh Tergugat I kelima sertifikat hak milik tersebut belum sempat dibalik nama ke atas namanya.
- c. Bahwa setelah lima sertifikat tersebut dijual kepada Turut Tergugat I akhirnya dijual kepada Tergugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 65 dan Akta Kuasa No. 66 masing-masing tanggal 23 April 2011 dan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 67 dan Akta Kuasa No. 68 masing-masing tanggal 23 April 2011, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan G. Mochtar Rudy, SH, (Tergugat II) Notaris di Sidoarjo, yang sebelumnya diawali adanya Surat Pernyataan tertanggal 9 Maret 2005 ;
- d. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian mengenai sahnya suatu perjanjian, maka terbukti Akta Ikatan Jual Beli No. 11 dan 13 serta Akta Kuasa No. 12 dan No. 14 tertanggal 22 Juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan WIDYATMOKO, SH. (Turut Tergugat III) notaris di Jakarta Selatan adalah sah menurut hukum, begitu pula Akta Pengikatan Jual Beli No. 65 dan Akta Kuasa No. 66 masing-masing tanggal 23 April 2011 dan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 67 dan Akta Kuasa No. 68 masing-masing tanggal 23 April 2011, yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan G. Mochtar Rudy, SH, (Turut Tergugat II) Notaris di Sidoarjo adalah sah menurut hukum, sehingga peristiwa hukum yang terjadi antara Turut Tergugat I dengan Tergugat haruslah dikatakan sebagai perbuatan yang sah, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum haruslah ditolak.
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 14, karena telah terbukti dengan nyata Sertipikat Hak Milik Pengganti / Sertifikat kedua (II) No. 5158/Kel. Kebagusan tertulis atas nama Haji Kenim yang diterbitkan tanggal 26-08-2008 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17-07-2008 Nomor 088853/2008 seluas 1.071 atas nama Penggugat telah dinyatakan **BATAL** dan harus dicabut / dicoret dari buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta (Turut Tergugat VI), oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana putusannya No. 21 PK/TUN/2013 tertanggal 3 April 2013, maka menurut hukum tuntutan ganti rugi materiil kepada Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 500.000.000,- (lim ratus juta rupiah) **haruslah ditolak dan dikesampingkan demikian juga dalil Penggugat pada point 14 mengenai kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) haruslah ditolak pula karena tidak berdasar sama sekali ;**

9. Bahwa seharusnya tuntutan ganti rugi ditujukan kepada Turut Tergugat IV karena telah terbukti dengan nyata melakukan penipuan sebagaimana putusan Perkara Pidana No. 355/Pid.B/2012/PN.Jkt. Sel tanggal 30 Mei 2012, Perlu Tergugat tegaskan bahwa tidak ada hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat untuk itu tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat haruslah ditolak dan dikesampingkan ;

10. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan kuat menurut hukum dikarenakan tidak mempunyai Legal Standing sama sekali, maka adalah wajar menurut hukum apabila permohonan Penggugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000,000,- (satu juta rupiah) kepada Tergugat haruslah ditolak ;

11. Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Pengganti / Sertifikat kedua (II) No. 5158/Kel. Kebagusan tertulis atas nama Haji Kenim yang diterbitkan tanggal 26-08-2008 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17-07-2008 Nomor 088853/2008 seluas 1.071 M2 atas nama Penggugat telah dinyatakan **BATAL** dan harus dicabut / dicoret dari buku tanah, maka menurut hukum tidak ada kewajiban bagi Turut Tergugat VI untuk tunduk pada putusan ini Berdasarkan uraian tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil menurut hukum.

Setelah membaca salinan resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 674/PDT.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Juni 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
2. Menanggihkan biaya perkara ini sampai pada putusan akhir;

Hal 21 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 674/PDT.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 22 September 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian
2. Menyatakan tindakan Tergugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik atas bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158 / Kebagusan tersebut adalah merupakan **perbuatan melawan hukum**;
3. Menyatakan SAH dan berharga dokumen sebagai berikut:
 - b. *Akta Jual Beli* Nomor 137 / 2010 tanggal 20 Desember 2010 dibuat dihadapan LIES HERMININGSIH, S.H., PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan/Turut Tergugat V, atas jual beli bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV, dengan segala akibat hukumnya ;
 - c. Pencatatan / balik nama Pemegang Hak atas bidang tanah SHM No. 5158/Kebagusan yang dilakukan oleh Turut Tergugat VI pada tanggal 04 JANUARI 2011 berdasarkan Pembukuan DI 208/294/11 menjadi *atas nama* Nyonya MUAZIZAH/Penggugat sebagai subjek Pemegang Haknya, dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang Tanah Hak Milik Nomor 5158/Kebagusan seluas 1.071 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.04.06.03087 dengan Surat Ukur tertanggal 17-07-2008 Nomor 08353/2008, terletak di DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Kebagusan dan menghukum Turut Tergugat VI untuk menerbitkan kembali sertifikat Pengganti ke tiga atas nama Penggugat ;
5. Menyatakan tindakan Tergugat yang menandatangani *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya tertanggal 23 APRIL 2011 tersebut tanpa terlebih dahulu melakukan pengecekan / cek bersih atas bidang tanah dalam SHM No. 5158 / Kebagusan tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997 kepada Instansi yang berwenang di bidang pertanahan yaitu Turut Tergugat

Hal 22 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- VI merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaian / kecerobohan Tergugat ;
6. Menyatakan batal demi hukum *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya dibuat di hadapan G. MOCHTAR RUDY, S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II, pada tanggal 23 APRIL 2011, dengan segala akibat hukumnya ;
 7. Memerintahkan Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak, kuasa, perintah dari Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun juga yang bersumber dan berasal dari *Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli* Nomor 65 dan *Akta Kuasa* Nomor 66 keduanya dibuat di hadapan G. MOCHTAR RUDY, S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II, pada tanggal 23 APRIL 2011, dengan segala akibat hukumnya ;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai putusan ini dapat dieksekusi secara sempurna ;
 9. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh kuasa atau hak atau kewenangan baik langsung maupun karena substitusi daripada Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
 10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 4.656.000,- (Empat juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah)
 11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Setelah membaca pula berturut-turut :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 04 Oktober 2016, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 04 Oktober 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor : 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 22 September 2016 tersebut, dan Risalah Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat serta kepada Para Terbanding semula Para Turut Tergugat, masing-masing pada tanggal 01 Nopember 2016, 08 Desember 2016, 05 Januari 2017, 22 Nopember 2016, 17 Nopember 2016 dan 16 Nopember 2016 Nomor

Hal 23 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. ;

2. Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Desember 2016 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya tanggal 08 Desember 2016, telah mengajukan memori banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan memori banding tersebut telah diberitahukan Terbanding semula Penggugat dan kepada Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, masing-masing pada tanggal 10 Januari 2017, 18 Januari 2017, 20 Januari 2017, 16 Januari 2017, 19 Desember 2016, dan tanggal 23 Desember 2016 Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. ;
3. Risalah Penerimaan Kontra memori banding tanggal 16 Pebruari 2017 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Pebruari 2017 melalui kuasanya telah menyerahkan kontra memori banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 30 Maret 2017 ;
4. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding (Inzage) kepada para pihak masing-masing pada tanggal 08 Desember 2016, 18 Nopember 2016, 05 Januari 2017, 22 Nopember 2016, 17 Nopember 2016, dan 16 Nopember 2016 dimana kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhiting sejak hari berikutnya dari pemberitahuan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. diputus pada tanggal 22 September 2016, selanjutnya Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 04 Oktober 2016, sesuai dengan Akta Permohonan Banding Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. ;

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

Hal 24 Putusan Nomor. 720/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

DALAM EKSEPSI:

- Bahwa Yudex pactie telah salah dan keliru dalam penerapan hukum yakni : Pasal 118 ayat (1), Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 133, Pasal 136 HIR dan Pasal 114 RV ;
- Bahwa Pembanding semula Tergugat berkeberatan dengan pertimbangan Hakim Yudex Factie yang mempertimbangkan bahwa dalam jawabannya Tergugat disamping mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili dan legal standing, Tergugat juga mengajukan jawaban dalam pokok perkara, sehingga Majelis berpendapat adalah saling bertentangan, disatu pihak mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, sehingga adalah tidak tepat eksepsi Tergugat yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo tetapi ia telah menjawab pokok perkara, karena pertimbangan tersebut bertentangan dengan Pasal 125 ayat (2) HIR, Pasal 133 HIR dan Pasal 114 RV, yang pada intinya Eksepsi harus diajukan baik lisan maupun tertulis pada sidang perkara, sehingga adalah wajar kalau Pembanding /Tergugat mengajukan eksepsi secara tertulis disertai dengan jawaban pokok perkara dan termasuk eksepsi tentang kewenangan Relatif ;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR secara tegas menyatakan “ yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri ditempat tinggal Tergugat (Actor Segnitur Form Rei) dimana dalam perkara aquo Terbanding/Penggugat di tujukan kepada MARTINUS SUPARMAN, bertempat tinggal di Jalan Kencanasari Timur No.31 Surabaya sebagai Pembanding/Tergugat, sedangkan yang lainnya hanya bertindak selaku Turut Tergugat / Turut Terbanding yang kedudukannya hanya tunduk pada putusan ;
- Bahwa dengan demikian adalah jelas dan nyata menurut Pasal 118 ayat (1) HIR Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Surabaya, karena Pembanding semula Tergugat bertempat tinggal di Jalan Kencanasari No.31 Surabaya ;
- Bahwa Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan karena jelas obyek sengketa yang dibeli oleh Terbanding/Penggugat telah dinyatakan batal berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara Nomor 21.PK/TUN/2013 tertanggal 3 April 2013 (bukti T.7) ;

Hal 25 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Pembanding/Tergugat berkeberatan atas pertimbangan hukum Judex Pactie : karena dengan adanya Putusan Perkara Pidana Nomor 355/Pid.B/ 2012/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Mei 2012; yang telah berkekuatan hukum tetap , selanjutnya Pembanding / Tergugat telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 56/B/2012/PTUN.JKT tanggal 23 Mei 2012 Jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 136/G/2011/PTUN.JKT. tanggal 29 Nopember 2011;
- Bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 21.PK/TUN/2013 tanggal 3 April 2013, menurut hukum Sertifikat No.5158/Kel. Kebagusan tertulis atas nama H.Kenim, telah dinyatakan batal dan harus dicabut/dicoret dari buku tanah, karenanya Jual Beli antara Terbanding semula Penggugat dengan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV yakni Akte Jual Beli No.137/2010 tanggal 20 Desember 2010 (P-12) dan pencatatan/balik nama Pemegang Ha katas bidang tanah SHM No.5158/Kebagusan yang dilakukan oleh Turut Terbanding VI/Turut Tergugat VI pada tanggal 04 Januari 2011 berdasarkan pembukuan I. 208/294/11 menjadi atas nama Nyonya MUAZIZAH (Terbanding/Penggugat) sebagai pemegang Hak harus dinyatakan Batal dan Tidak Sah ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini semua isi dari memori banding dari Pembanding merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding semula Tergugat, mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding agar memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Pembanding/Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding/Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Judex Pactie tingkat pertama, telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan kewenangan Relatif dan Pengadilan Negeri Jakarta

Hal 26 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan berwenang mengadili perkara aquo, oleh karena Putusan Sela tertanggal 15 Juni 2015 tersebut telah tepat dan benar ;

- Bahwa dalam Pasal 118 ayat (1), bahwa tempat benda tidak bergerak yang menjadi obyek sengketa beradadi Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu Kelurahan Kebagusan setempat yang notabene adalah wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya, hal ini sesuai pula dengan M. Yahya Harahap, SH. yang pada pokoknya menyatakan : Bahwa untuk menentukan Yurisdiksi Relstif, sengketa atas benda tetap berpatokan pada letak benda yang bersangkutan, sehingga Pengadilan yang berwenang mengadilinya adalah Pengadilan Negeri yang meliputi daerah hukumnya tempat terletak benda itu ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum judec pactie tingkat pertama adalah sudah tepat dan benar, oleh karena patut diambil alih oleh Judex Pactie tingkat banding sebagai pertimbangannya sendiri, dan selanjutnya Judex Pactie Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka semua isi kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah membaca, memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara, yang terdiri dari Berita Acara Persidangan, bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, turunan resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Juni 2016, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 September 2016, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana terurai tersebut di bawah ini ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat telah mengajukan Eksepsi tentang Kewenangan Relatif, dimana menurut Pemanding semula Tergugat yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Surabaya dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan alasan-alasan :

Hal 27 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan Pasal 118 ayat (1) HIR secara tegas menyatakan “ yang berwenang suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat (Actor Signitur Forum Rei) ;
- Bahwa dalam perkara aquo gugatan Terbanding semula Penggugat diajukan kepada MARTINUS SUPARMAN bertempat tinggal di Jalan Kencanasari Timur No.31 Surabaya sebagai Tergugat, sedangkan Turut Terbanding I sampai dengan VI semula Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI hanyalah sebagai Turut Tergugat yang kedudukannya hanya tunduk pada putusan ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Terbanding semula Penggugat dalam Repliknya membantah eksepsi Pemanding semula Tergugat dengan menyebutkan bahwa pasal 118 ayat (1) menentukan : Bahwa benda tidak bergerak yang menjadi obyek sengketa adalah berada di Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Kebagusan yang notabene adalah wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, jadi yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;ksepsi Kewenangan Relati yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Juni 2016, yang amarnya berbunyi :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Melanjutkan pemeriksaan Perkara ini ;
- Menanggihkan biaya perkara ini sampai putusan akhir ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Sela tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan Putusan Sela Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Juni 2016, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Relatif yang diajukan bersama-sama dengan jawaban dalam pokok perkara, adalah telah sesuai dengan Hukum Acara Perdata, karena sesuai Pasal 133 HIR., menentukan “ Bahwa Eksepsi mengenai kewenangan Relatif harus diajukan pada permulaan sidang dan apabila di ajukan terlambat, maka Hakim dilarang untuk memperhatikan eksepsi tersebut ;

Hal 28 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Pembanding semula Tergugat dalam permulaan sidang telah mengajukan Eksepsi Kewenangan Relatif, bersama-sama dengan jawaban pokok perkara, adalah tidak bertentangan Hukum Acara Perdata ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 118 ayat (1) HIR, secara tegas menyatakan “ yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara adalah Pengadilan Negeri ditempat tinggal Tergugat. Dan apabila dikaitkan dengan perkara aquo, gugatan Terbanding semula Penggugat ditujukan kepada MARTINUS SUPARMAN, bertempat tinggal di Jalan Kencanasari Barat G-20 Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya Jawa Timur dan sama dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2016 dimana alamat MARTINUS SUPARMAN adalah Kencanasari J No.31 Surabaya, yang telah memberikan Kuasa kepada : SOETANTO HADISUSENO, SH dan DJOKO SLAMET RIYADI ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas, terbukti bahwa tempat tinggal Pembanding semula Tergugat adalah di Jalan Kencanasari Timur J No.31 Surabaya yang termasuk wilayah Hukum Pengadilan Negeri Surabaya ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 118 ayat (3) HIR menentukan “ Jika Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan ditempat benda yang tidak bergerak terletak. Jadi jelas Pasal 118 ayat (3) baru dapat diterapkan apabila Tergugat tidak diketahui alamatnya atau tempat tinggalnya, sedangkan dalam perkara aquo alamat Pembanding semula Tergugat adalah sudah cukup jelas : Berbeda halnya dengan ketentuan Pasal 142 ayat (5) R.Bg. yang secara jelas menentukan, dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya, terletak benda tidak bergerak itu, dimana R.Bg hanya berlaku di luar wilayah Jawa dan Madura, sedangkan untuk Jawa dan Madura berlaku ketentuan HIR ;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Eksepsi Kewenangan Relatif dari Pembanding semula Tergugat yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, sedangkan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Surabaya, dapat diterima, sehingga Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Juni 2016, haruslah dibatalkan ;

Hal 29 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, keberatan Pembanding semula Tergugat dalam memori banding tentang Eksepsi Kewenangan mengadili Relatif dapat dikabulkan, sedangkan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Eksepsi tersebut di atas dimana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 674/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 September 2016, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri, yang amarnya seperti tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terbanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus di hukum pula untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, tentang Peradilan Ulang Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, tentang Peradilan Umum, serta ketentuan-ketentuan lain lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 674/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 September 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Pembanding semula Tergugat, tentang kewenangan relatif ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;

Hal 30 Putusan Nomor. 720/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

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat Peradilan yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI. Jakarta, pada hari RABU, tanggal 17 JANUARI 2018, oleh kami Hi. A. SANWARI, HA., SH.,MH., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, HJ. ELNAWISAH, SH.,MH dan I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH masing-masing hakim tinggi sebagai Anggota, putusan mana pada hari SENIN, tanggal 12 PEBRUARI 2018, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh MANSUR, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

HJ. ELNAWISAH, SH.,MH

Hi. H. SANWARI HA, SH.,MH

I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

MANSUR, SH

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 31 Putusan Nomor. 720/PDT/2017/PT.DKI