



**P U T U S A N**

**No. 714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan antara :

**LILI MARLINAH**, beralamat di Jalan Karang Tengah RT. 002/RW. 003 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan ;

**NUR FADILAH**, beralamat di Jalan Karang Tengah RT. 004/RW. 003 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan ;

Kesemuanya dalam hal ini telah memilih domisili hukum dengan memberikan Surat Kuasa Khusus kepada : Hazirun Tumanggor, SH.MH., Andi Mulkana, SH., Kunarto K,SH.MH., dan Muttiara Sihite, SH. para Advokad dari kantor advokad dan konsultan hukum HAZIRUN TUMANGGOR, SH. & REKAN berkedudukan dan berkantor di Wisma Argia Jalan Jatibening Dua Raya , Pondok Gede Bekasi Jawa Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Nopember 2013 (Terlampir), untuk selanjutnya disebut -----

**PARA PENGUGAT ;**

**M E L A W A N**

**JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI**, beralamat di Jl. Kepodang Raya W-2/38 RT.07/RW.06 Sektor 2 Bintaro Jaya, Kel. Rangas, Kec. Ciputat, Kabupaten Tangerang selanjutnya disebut sebagai -

**TERGUGAT I ;**

**AJI PRASETYO DISNA**, beralamat di Jl. Kepodang Raya W-2/38, RT.07/RT.06 Sektor 2 Bintaro Jaya, Kel. Rangas, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II ;**

Hal 1 dari 54 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. dahulu BANK LIPPO, Tbk.**, beralamat di Gedung Wisma Menara Asia JL. Diponegoro No. 101 Karawaci Tangerang selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT III** ;

**SUHAEBAH**, beralamat di Jalan Karang Tengah Rt. 004/Rw.003 Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT IV** ;

**SUHAETI**, di Jalan Karang Tengah Rt. 004/Rw.003 Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT V** ;

**YULYANAH**, beralamat pondok labu No. 18 Rt. 003/010 kelurahan pondok labu, Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan disebut sebagai ----- **TERGUGAT VI** ;

**OLIAH**, beralamat di Jalan Radio IV 34 Rt.004/Rw.004 Kelurahan Kramat, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan disebut sebagai ----- **TERGUGAT VII** ;

**SUMIYATI**, beralamat di Jalan Karang Tengah Rt. 004/Rw. 003, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak. Kotamadya Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT VIII** ;

**RETNO RINI PURWANINGSIH DEWANTO, SH., Notaris/PPAT**, beralamat di Wisms Daria, Jalan Iskandarsyah, Kebayoran Kotamadya Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai -----  
----- **TURUT TERGUGAT I** ;

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai -----  
----- **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat gugatan Penggugat dan jawab menjawab para pihak ;

Hal 2 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca dan memperhatikan surat-surat bukti dan saksi-saksi para pihak ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 03 Desember 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor Register perkara No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 03 Desember 2013 mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berdasarkan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Alm. Sadeli memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan sertifikat Hak Milik No.3134 luas 430 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan telah meninggal dunia tanggal 29 Desember 2005 ;
2. Bahwa Alm. Sadeli mempunyai Ahli Waris berdasarkan Surat Keterangan Ahli waris tanggal 14 Juni 2007 yang diketahui Lurah Lebak Bulus Akbar Supria Pancha, BA yaitu :
  - a. LILI MARLINAH ;
  - b. YULYATNAH ;
  - c. OLIYAH ;
  - d. HARIS MUSADAD telah meninggal dunia ;
  - e. SUHAEBAH ;
  - f. SUHAETI ;
  - g. SUMIYATI ;
  - h. NUR FADILAH;
3. Bahwa Para Penggugat adalah sebagai pemilik sah sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah batu, terletak di Kelurahan, Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Sertifikat Hak Milik No 3134 atas nama Alm. Sadeli dan saat ini dikuasai oleh penggugat ;
4. Bahwa pada awalnya para pengugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III (BANK LIPPO Tbk), beralamat di gedung wisma Menara Asia, Jl. Diponegoro No.101 Karawaci Tangerang, sekarang bernama CIMB Bank Niaga, namun ternyata Sertifikat dimaksud telah dijadikan jaminan oleh Tergugat I ;
5. Bahwa Serifikat tanah tersebut diatas kini dikuasai oleh pihak Tergugat III yaitu berdasarkan Pengoperan dan Penyerahan Hak Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II melakukan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 3134 berdasarkan peralihan dan pengoperan hak berdasarkan jual beli tersebut diatas dihadapan

Hal 3 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I, jelas-jelas menyalahi aturan dan bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan hukum yang berlaku, karena telah senyatanya pada tanggal 3 Oktober 2003 telah terbit Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Notaris RETNO RINI PURWANINGSIH DEWANTO, S.H. selaku Turut Tergugat I yang baru diketahui dan ditandatangani oleh Tergugat IV sampai Tergugat VIII selaku penjual dan Tergugat I selaku Pembeli namun Para Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I dan tidak diketahui-oleh Para Pengugat selaku ahli waris ;

6. Bahwa Tergugat I adalah pihak yang melakukan Jual Beli atas sebidang tanah yang berdiri bangunan Sertifikat Hak Milik No.3134/sisa Lebak Bulus Surat Ukur Nomor.01915/Lebak Bulus/2000 tanggal 5 Februari 2000 luas tanah 375 M2 setempat dikenal dengan Jalan Karang Tengah I No.5 RT.004/ RW.03, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan M. Sadeli dan beberapa anaknya yakni Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII ;
7. Bahwa atas tanah sengketa tersebut di atas yang tercantum dalam Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2003 yang dikeluarkan Turut Tergugat Nomor 189/2003 yang dibuat dan dilakukan oleh Para Tergugat itu hanyalah rekayasa karena tidak pernah dilakukan dan ditanda tangani oleh Para Ahli Waris Alm. M Sadeli yang bertujuan mengelabui dan dilakukan tidak dikantor dan dihadapan Notaris dan bahkan tidak ada pembayaran sejumlah uang ;
8. Bahwa saat itu kondisi Sadeli sudah sakit keras, tidak bisa bicara dengan jelas, sehingga menurut Penggugat, perjanjian tersebut ditanda tangani dengan kondisi yang tidak memungkinkan ;
9. Bahwa pada tanggal 15 Nopember 2006 Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bertemu dengan berbicara dengan Yuliana, anak Almarhum M. Sadeli sehubungan dengan adanya Berita Acara sita Eksekusi No.33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel. atas Sita Eksekusi terhadap : Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No.3134/sisa Lebak Bulus, Surat Ukur No. 01915/Lebak Bulus/2000 tanggal 5 Februari 2000 luas tanah 375 M2, beserta Bangunan rumah tinggal dan segala turutan-turutannya yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, setempat dikenal dengan Jalan Karang Tengah I No. 5 RT.004/RW.03 sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan dari pihak yang berwenang pada tanggal 7 Februari 2000 terdaftar atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI ;
10. Bahwa atas surat tersebut Penggugat dikabarkan oleh Tergugat, dimana Penggugat baru mengetahui adanya peralihan Hak atas kepemilikan tanah dan

Hal 4 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan milik orang tuanya. Melalui Kuasa Hukum penggugat, berusaha mencari tahu atas adanya Jual Beli melalui Turut Tergugat I. Ternyata benar ada Jual Beli antara Tanah dan bangunan tersebut antara Sadeli dan Para Tergugat dengan Ny. Josephin Pranatalia Tantri sebagaimana ternyata dalam Akte Jual Beli Nomor. 189/2003 tanggal 03 Oktober 2003;

11. Bahwa hal tersebut dikabarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat atas adanya Akta Jual Beli, dimana Tergugat merasa tidak pernah menghadiri Penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, dan kemudian Penggugat bersama Para Tergugat bersama-sama ke Notaris (Turut Tergugat I). Bahwa Ternyata Para Tergugat tidak pernah bertemu dengan Turut Tergugat I dan sebaliknya. Para Tergugat juga belum pernah mendatangi kantor Turut Tergugat, dan tidak pernah menandatangani di lembaran yang ada isinya, yang ditanda tangani hanya kertas blanko kosong dimana para Ahli Waris menandatangani pada tempat-tempat tertentu saja ;
12. Bahwa selanjutnya berdasarkan Penetapan No. 33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel ternyata Sertifikat Hak Milik tersebut telah diagunkan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001 No. 2508/2003 yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dengan memakai irah irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;
13. Bahwa berdasarkan peristiwa hukum yang terjadi, penerbitan Akta Jual Beli tersebut tidak dihadiri serta ditanda tangani oleh Para Penggugat, dan pada saat ini tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai dan ditempati oleh Para Penggugat dan Tergugat IV sampai Tergugat IX;
14. Bahwa faktanya Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah datang menghadiri Aanmaning (panggilan pengadilan) yang diajukan oleh Tergugat IV, atas tanggung jawab dan hutang kepada Tergugat IV ;
15. Bahwa terhadap prosedur dan proses timbulnya Akta Jual Beli tersebut diatas adalah suatu perbuatan Melawan Hukum, kemudian Peralihan Sertifikat yang semula atas nama M. Sadeli menjadi atas nama Tergugat I batal demi hukum dan selanjutnya Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001 No. 2508/2003 yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dengan memakai irah irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA harus dinyatakan batal demi hukum;
16. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII ikut menjual tanah dan bangunan milik orang tua Penggugat tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum

Hal 5 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan bersama Tergugat I dan Tergugat II mengagunkan tanah milik Para Penggugat dengan dasar Akta Jual Beli yang cacat hukum;

17. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memberitahukan kepada Para Penggugat hal mana telah melakukan jual beli, tanpa sepengetahuan Para Penggugat atau tanpa adanya pemberitahuan kepada Penggugat ternyata Tergugat I melalui Tergugat II telah menjaminkan dan melelang objek sebagai jaminan, dan tidak pernah secara jelas memberitahukan kepada Penggugat mengenai prosedur atas pelelangan objek jaminan yang dilaksanakan oleh Tergugat III sehingga baik Tergugat I maupun Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga sangat merugikan Para Penggugat ;
18. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa melalui prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III adalah cacat hukum ;
19. Bahwa dengan demikian rangkaian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan Para Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yang selanjutnya Akte Jual Beli Nomor 189/2003 tanggal 03 Oktober 2003 harus dinyatakan Batal Demi Hukum. Karena Akta Jual Beli Nomor 189/2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, maka Peralihan Sebidang Tanah Sertifikat Hak milik No.3134/sisa Lebak Bulus, Surat Ukur No. 01915/Lebak Bulus/2000 tanggal 5 Februari 2000 luas tanah 375 M2, beserta Bangunan rumah tinggal dan segala turutan -turutannya yang terletak di propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, setempat dikenal dengan Jalan karang Tengah I No. 5 RT.004/ RW.03 sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang pada tanggal 7 Februari 2000 terdaftar atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI harus dinyatakan Batal Demi Hukum;
20. Bahwa selanjutnya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001 No. 2508/2003 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dengan memakai irah irah DEMI Keadilan BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA diterbitkan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum harus dinyatakan Batal Demi Hukum;
21. Bahwa selanjutnya Berita Acara Sita Eksekusi No.33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel. atas Sita Eksekusi terhadap : Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No.3134/sisa Lebak Bulus, Surat Ukur No. 01915/Lebak Bulus/2000 tanggal 5 Februari 2000 luas tanah 375 M2, beserta Bangunan rumah tinggal dan segala turutan -turutannya yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan,

Hal 6 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, setempat dikenal dengan Jalan Karang Tengah I No. 5 RT.004/ RW.03 sebagaimana sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang pada tanggal 7 Februari 2000 terdaftar atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (Tergugat I) dinyatakan harus diangkat dan dinyatakan Batal demi Hukum ;

22. Bahwa tanah dan Bangunan rumah tersebut milik Para Penggugat sesuai dengan keterangan ahli waris di lakukan Jual - Beli terhadap sertifikat hak milik Nomor:3134 tercatat atas nama M.SADELI tertanggal 7 Februari 2000 seluas 375 m<sup>2</sup> tanpa sepengetahuan Para Penggugat yang masih dikuasai oleh Para Penggugat dimana peralihan hak Tanah dan bangunan menjadi atas nama BANK LIPPO yang menjadi HAK TANGGUGAN PERINGKAT PERTAMA HAL MANA PERBUATAN PARA Tergugat tersebut perbuatan melawan hukum ;

23. Bahwa untuk mencegah para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) senilai Rp.250.000; perharijika lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai hukum yang pasti ;

24. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat mempunyai alasan hukum yang kuat dan mencegah kerugian Para Penggugat lebih besar maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya Verzet, Banding maupun Kasasi ;

Maka, berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan dalam Gugatan di atas, dengan ini para Penggugat, mohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Seluruh Gugatan Para Penggugat.
2. Menyatakan Akta jual Beli Nomor 189/2003 cacat hukum dan Batal demi hukum.
3. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
4. Menyatakan Berita Acara Sita Eksekusi No.33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel. atas Sita Eksekusi terhadap : Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No.3134/sisa Lebak Bulus, Surat Ukur No. 01915/Lebak Bulus/2000 hnggal 5 Feberuari 2000 luas tanah 375 M<sup>2</sup>, beserta Bangunan rumah tinggal dan segala turutan -turutannya yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, setempat dikenal dengan Jalan Karang Tengah I No. 5 RT.004/ RW.03 sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang pada

Hal 7 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Februari 2000 terdaftar atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI dinyatakan harus diangkat dan dinyatakan Batal demi Hukum.

5. Menyatakan Serfikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001 No. 2508/2003 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta selatan, dengan memakai irah irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA diterbitkan atas dasar perbuatan Melawan hukum harus dinyatakan Batal demi Hukum.
6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001 No. 2508/2003 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta selatan, dengan memakai irah irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA diterbitkan atas dasar perbuatan Melawan hukum harus dinyatakan Batal demi Hukum.
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan atau dijalankan sekalipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.
8. Menghukum Para Tergugat jika tidak mematuhi putusan ini dan melaksanakan maka dikenakan uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, dalam pengadilan yang baik ini mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Para Penggugat hadir Kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Tergugat III telah datang menghadap Kuasanya MARTINA UNTARI, SH., T.SASONGKO RAHARJO, SH. MBA., KUSBANDI, SH., dan ARIS SETIANTO, SH. Para Advokat pada Kantor Hukum MARTINA dan REKAN, beralamat di Pekantoran Tomang Tol Raya, Taman Kedoya Baru Blok A ¼ No. 203, Jakarta 11520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 013/SKa/DIR/II/2014 tertanggal 07 Februari 2014, untuk Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII telah datang menghadap Kuasanya HIROYAMA TUMANGGOR, SH.MA., dan M. SOPANI, SH.MM. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HIROYAMA TUMANGGOR, SH.MA. & REKAN yang berkantor di Jl. Kemang No. 6, Cimanggis, Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Januari 2014, untuk Turut Tergugat I telah menghadap kuasanya KELLEN TJHIA, SH., DEDDY FIRDAUS YULIANTO, SH., ERSANDY THAARIQ, SH., EDY SUPRIYADI, SH., dan MUHAMMAD ILHAM S., SH.MH. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor

Hal 8 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum KELLEN PARTNERSHIP ADVOCATEN, yang beralamat di Perkantoran Plaza Pasific, Jl. Boulevard Barat Raya, Blok B2 No. 36 Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Januari 2014 dan Turut Tergugat II diwakili oleh DJOKO WIDODO, SH. Selaku Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Nasional berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 18/14-31.74-600/I/2014 tertanggal 03 Januari 2014, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Surat Panggilan Sidang No.714/Pdt.G/2013/PN.Jak.Sel. melalui Koran tertanggal 02 Februari 2014 dan Surat Panggilan Sidang No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tertanggal 3 April 2014. Oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II ditinggalkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara dilanjutkan Majelis telah mengupayakan perdamaian dan sesuai Perma No. 1 tahun 2008 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah menunjuk Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator, namun ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan, dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang atas pertanyaan Hakim Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan terhadap gugatan tersebut dan menyatakan tetap pada gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat dan Kuasa Para Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 08 Juli 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## JAWABAN TERGUGAT III

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN / KAPASITAS DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa yang menjadi dasar diajukannya Gugatan oleh Para Penggugat pada perkara a quo, adalah Surat Keterangan Waris tertanggal 14 Juni 2007, yang dibuat hanya oleh Para Ahli Waris, dan hanya diketahui oleh Lurah Lebak Bulus, Akbar Supria Panca, BA. Padahal pada waktu sebelumnya yaitu pada tanggal 23 September 2003,

Hal 9 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibuatkan oleh Pewaris sendiri yaitu Almarhum M. Sadeli, yang kemudian disyahkan oleh lurah Lebak Bulus, dan juga dikuatkan oleh Camat Cilandak.

Bahwa ternyata pada Surat Keterangan waris yang pertama yaitu Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh M. Sadeli sendiri, Para Penggugat, kedua-duanya tidak termasuk dalam daftar anggota ahli waris dari keluarga M. Sadeli. Dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas / kewenangan sama sekali dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo.

Hal tersebut juga dikuatkan keterangan Kartu Keluarga yang dibuat almarhum M. Sadeli sendiri, yaitu yang dibuat pada tanggal 27 Januari 1988, yang diketahui oleh Ketua RT. 004 / 03, dan Ketua RW . 003, yang dikuatkan juga oleh Kelurahan Lebak Bulus, Para Penggugat kedua-kedua-duanya tidak termasuk dalam daftar anggota keluarga dari almarhum M. Sadeli.

Bahwa dari dua bukti tersebut diatas, yaitu dari Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Keterangan Kartu Keluarga yang mana kedua Surat Keterangan tersebut ternyata dibuat langsung oleh Pewaris sendiri, yaitu almarhum M. Sadeli, dan kedua surat keterangan tersebut juga telah dikuatkan kesahannya oleh aparat pemerintahan setempat, maka kedua surat keterangan tersebut adalah merupakan buki-bukti autentik yang sah yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, bahwa Para Penggugat bukan merupakan ahli waris dari almarhum M. Sadeli.

Dengan demikian Tergugat III mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menangani perkara a quo, dapat sekiranya menolak gugatan yang diajukan Para Penggugat;

## 2. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)

Bahwa pada butir 1 gugatan Para Penggugat, jelas dinyatakan bahwa berdasarkan sertifikat Hak milik 3134, M. Sadeli yang meninggal pada tahun 2005, mempunyai tanah seluas 430 M2, akan tetapi pada butir 5 gugatan yang sama, almarhum M. Sadeli bersama -sama dengan dengan para Ahli waris yang sah, yaitu Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII, telah menjual tanah sertifikat Hak Milik No. 3134 seluas 375 M2. Sehingga dengan demikian telah terdapat perbedaan antara kedua sertifikat

Hal 10 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut yang bernomor sama. Dan dengan demikian timbul pertanyaan juga sebenarnya Sertifikat Hak Milik No. 3134 ada berapa.

Bahwa Para Penggugat juga tidak menjelaskan mengenai batas-batas yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 3134 tersebut. Para Penggugat tidak dapat menjelaskan secara pasti mengenai luas tanah dan tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah tanah yang menjadi objek sengketa tersebut.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/SIP/1975/, tertanggal 17 April 1979, dinyatakan bahwa Surat Gugatan, yang tidak menyebutkan dengan jelas mengenai letak / batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;

### 3. GUGATAN PENGGUGAT SIMPANG SIUR / SALING BERTENTANGAN SATU SAMA LAIN

Bahwa pada butir 14 gugatan Para Penggugat dinyatakan bahwa Tergugat I, II dan III (PT. Bank CIMB Niaga), tidak menghadiri aanmaning (tegoran pengadilan) dari Tergugat IV, sementara pada butir 16 gugatan yang sama disebutkan bahwa Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII, telah bersama-sama dengan almarhum M. Sadeli, menjual tanah ojek sengketa tersebut.

Bahwa pada faktanya yang melakukan aanmaning adalah Ketua Pengadilan atas permohonan Tergugat III, bukan atas permohonan Tergugat IV. Tergugat III sendiri selalu hadir. Dengan melihat pernyataan butir 14 dan 16, terlihat jelas bahwa ternyata Para Penggugat tidak mengetahui secara persis duduk persoalan dari materi gugatan. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menangani perkara a quo yang Tergugat III muliakan, menolak gugatan para penggugat;

### 4. GUGATAN PARA PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

Bahwa pada gugatan Para Penggugat sebelumnya, yaitu pada perkara No.103/Pdt.G/2012/PN.Jak.sel. Para Penggugat telah mengajukan materi dan objek yang sama dengan perkara a quo, yaitu mengenai objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 3134/Lebak Bulus, dengan Surat Ukur No. 01915/Lebak Bulus, tertanggal 05 Februari 2000. Bahwa pada perkara tersebut telah memperoleh keputusan pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yaitu pada tanggal 28 Oktober 2013, dan kini

Hal 11 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (inraht), dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi regugat IV, Turut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijkt verklaard)
- Menghukum Para Penggugat biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 9.116.000,- (sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa salah satu pertimbangan hukum tidak diterimanya gugatan para penggugat adalah karena Para Penggugat tidak mencantumkan batas-batas obiek sengketa, sehingga objek sengketa menjadi tidak jelas dan kabur.

Bahwa mengingat pada putusan tersebut sudah memperoleh kekuatan hukum tetap/pasti (inraht), dan mengingat pada putusan tersebut telah timbul kewajiban Para penggugat, yaitu untuk membayar yang timbul biaya sebesar Rp. 9.116.000,- maka mohon kiranya untuk tertib hukum dan tertib administrasi pengadilan, khususnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebelum perkara a quo dilanjutkan, kepada Para Penggugat diperiksa terlebih dahulu apakah kewajiban tersebut sudah dilunasi atau belum. Apabila belum mohon kiranya Majelis Hakim yang Tergugat III muliakan menghentikan atau menolak gugatan Para Penggugat.

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalam jawaban-jawaban Tergugat III dalam pokok perkara, mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menangani perkara a quo, dianggap satu kesatuan dan secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan dari eksepsi tersebut diatas.

1. Bahwa yang dijadikan dasar gugatan seperti yang tercantum pada butir 2 gugatan para Penggugat, adalah tidak benar sama sekali. Karena pada tanggal 23 september 2003 telah dibuat surat Keterangan Ahli waris yang dibuat oleh almarhum M. Sadeli sendiri, dimana surat Keterangan waris itu sendiri sudah dikuatkan dan disahkan oleh Kelurahan Lebak Bulus, dan dikuatkan dan disahkan pula oleh camat cilandak. Pada surat Keterangan waris tersebut Para Penggugat, kedua-duanya tidak tercantum dalam daftar nama ahli waris almarhum M. Sadeli.

Hal 12 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian surat Keterangan Ahli waris yang dibuat pada tanggal 14 Juni 2007, adalah merupakan rekayasa Para Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum, dalam rangka mendapatkan bagian harta warisan dari almarhum M. Sadeli. Sehubungan dengan hal tersebut, maka secara hukum para penggugat tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan almarhum M. Sadeli, apalagi dengan Para Tergugat. Sehingga dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas/kewenangan sama sekali dalam mengajukan gugatan terhadap perkara a quo, sehingga sudah sepatutnya gugatan para penggugat, ditolak;

2. Bahwa pada faktanya objek jaminan ditempati orang lain/penyewa. Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebenarnya secara hukum para penggugat tidak berhak menguasai maupun menyewakan objek jaminan;
3. Bahwa Para Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 3134 atas nama almarhum M. Sadeli, karena ternyata berdasarkan Surat Keterangan Waris terdahulu yaitu yang dibuat almarhum M. Sadeli sendiri pada tanggal 23 September 2003, Para Penggugat tidaklah termasuk dalam daftar nama-nama ahli waris dari almarhum M. sadeli. Dengan demikian butir 3 gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak ;
4. Bahwa Para Penggugat dari awal hingga sekarang ini memang tidak ada hubungannya dengan Tergugat III;
5. Bahwa jual beli yang dilakukan T I dan T II dihadapan TT I adalah syah dan tidak menyalahi aturan dan tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apalagi dalam hal ini jual beli dilakukan oleh Tergugat IV sampai Tergugat VIII sebagai ahli waris yang syah dari almarhum M. Sadeli selaku Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli. Pada faktanya yang melakukan jual beli adalah Tergugat IV sampai Tergugat VIII, maka yang berhak menerima pembayaran adalah Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII tersebut. Bahwa keberatan Para Penggugat karena tidak pernah menerima pembayaran objek tanah tersebut, adalah tidak beralasan, mengingat Para Penggugat memang tidak termasuk dalam daftar nama ahli waris dari almarhum M. Sadeli. Bahwa butir 5 sendiri merupakan pengakuan dari Para Penggugat mengenai telah terjadinya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII, dengan pengakuan dari Para Penggugat itu sendiri telah mengandung arti bahwa jual beli telah syah. Dengan demikian tidak dapat disangkal lagi kebenarannya bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII telah syah.

Hal 13 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat secara keseluruhan dinyatakan ditolak;

6. Bahwa butir 6 gugatan Para Penggugat telah menguatkan bahwa jual beli yang dilakukan Tergugat I adalah telah syah, karena jual beli tersebut dilakukan almarhum sendiri dengan anak-anaknya yaitu Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII.
7. Bahwa jual beli objek jaminan yang dilakukan pada tanggal 3 Oktober 2003 yang dikeluarkan Turut Tergugat I dengan No. 189/2003, bukanlah rekayasa. Akan tetapi jual beli tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan dilakukan oleh orang-orang yang mempunyai kewenangan melakukan jual beli, yaitu almarhum M. Sadeli dengan Para Ahli warisnya;
8. Bahwa kalau memang pada waktu itu kondisi almarhum sakit keras, kemudian siapa yang memberikan Sertifikat asli kepada Turut Tergugat I, siapa lagi kalau bukan almarhum dengan para ahli warisnya, pernyataan butir 8 sangat tidak masuk akal, sehingga sudah sepatutnya tidak perlu ditanggapi;
9. Bahwa butir 9 memang benar terhadap objek jaminan pada tanggal 15 Nopember 2006 telah dilakukan Sita Eksekusi, dengan Berita Acara Sita Eksekusi No. 33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel;
10. Bahwa alasan yang dikemukakan butir 10 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar sama sekali, karena jual beli memang sudah dilakukan sejak 3 Oktober 2003, yang dilakukan oleh almarhum sendiri dengan Para Ahli Warisnya. Butir 10 terlalu mengada-ada dan sudah sepatutnya diabaikan sama sekali;
11. Bahwa pernyataan butir 11 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar sama sekali, karena jual beli memang benar telah dilakukan oleh almarhum M. Sadeli sendiri bersama-sama dengan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII, dihadapan Turut Tergugat I, bahwa hal ini telah dibuktikan dengan adanya fotocopy Kartu Tanda Penduduk dari almarhum M. Sadeli dan anak-anaknya yaitu Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII, lengkap dengan tanda tangannya yang dibubuhkan pada Akta Jual Beli No. 189/2003 tertanggal 03 Oktober 2003;
12. Bahwa butir 12 sama sekali tidak benar. Karena Sertifikat Hak Milik objek jaminan, dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, bukan diagunkan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV, sehingga pernyataan butir 12 sudah sepatutnya ditolak, gugatan Para Penggugat telah simpang siur;
13. Bahwa memang benar jual beli objek jaminan tidak dihadiri dan tidak ditandatangani oleh Para Penggugat, karena pada kenyataannya Para

Hal 14 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat memang tidak terdaftar dalam nama ahli waris dari almarhum M. Sadeli, dan tidak benar tanah dan bangunan sampai saat ini, dikuasai Tergugat IV sampai dengan Tergugat IX, Para Penggugat tidak konsisten dalam mengelompokan Para Tergugat sehingga sudah sepatutnya ditolak;
14. Bahwa pada faktanya Tergugat III selalu menghadiri aanmaning (panggilan pengadilan), bahkan aanmaning itu sendiri yang mengajukan permohonan adalah Tergugat III, bukan Tergugat IV, gugatan butir 14 telah terjadi kesimpang siuran masalah, sehingga sudah sepatutnya ditolak;
  15. Bahwa Akta Jual Beli No. 189/2003 tanggal 03 Oktober 2003 adalah syah. Karena telah melalui prosedur hukum yang berlaku, dan dilakukan oleh yang bersangkutan sendiri yaitu almarhum M. Sadeli bersama-sama dengan anak-anaknya. Oleh karena itu Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001 No- 2508/2003 adalah syah. Sehingga dengan demikian butir 15 sudah sepatutnya ditolak;
  16. Perbuatan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII bersama almarhum M. Sadeli, menjual objek jaminan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, karena kedudukan Tergugat IV sampai Tergugat VIII adalah ahli waris yang syah dari almarhum M. Sadeli, oleh karena itu Akta Jual beli No. 189/2003 tertanggal 03 Oktober adalah syah;
  17. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menjaminkan objek jaminan kepada Tergugat III bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, karena secara hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai pemilik yang syah objek jaminan tersebut. Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu memberitahukan kepada Para Penggugat;
  18. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah melalui prosedur hukum yang berlaku, sehingga lelang yang dilaksanakan Tergugat III adalah tetap syah;
  19. Bahwa dengan proses jual beli yang telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka Akta Jual Beli No. 189/2003 tanggal 03 Oktober 2003, harus tetap dinyatakan syah. Dengan demikian proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3134, dari nama almarhum M. Sadeli menjadi nama JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI adalah syah. Dengan demikian butir 19 sudah sepatutnya tidak dapat diterima;
  20. Bahwa sehubungan proses jual beli No. 189/2003 tertanggal 03 Oktober 2003 telah syah, maka Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 03 Nopember 2001 No. 2508/2003 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan

Hal 15 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Selatan tetap syah. Sehingga dengan demikian permohonan Para Penggugat sepatutnya ditolak;

21. Bahwa Berita Acara Sita Eksekusi No. 33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel., atas Sita Eksekusi terhadap : Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 3134/sisa Lebak Bulus, dengan Surat Ukur No. 01915/Lebak Bulus/2000, tertanggal 5 Februari 2000 dengan luas tanah 375 M2, haruslah tetap dinyatakan syah dan berharga, karena sampai sekarang ini Tergugat I, belum membayar maupun melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat III ;
22. Bahwa jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik No. 3134 atas nama M. Sadeli, dilakukan oleh yang bersangkutan sendiri, yaitu almarhum M. Sadeli, beserta Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII, mereka adalah ahli waris yang syah dari almarhum M. Sadeli. Sementara itu para penggugat sendiri tidaklah termasuk dalam daftar ahli waris dari almarhum M. Sadeli, sehingga dengan demikian bukanlah suatu perbuatan melawan hukum apabila pada saat terjadinya jual beli objek jaminan, Para Pengguga tidak diberitahu;
23. Bahwa uang paksa (dwangsom) yang dimintakan Para Penggugat adalah sangat tidak masuk akal, bahkan cenderung merupakan perbuatan melawan hukum, karena justru sebaliknya, bahwa akibat tindakan Para Penggugat, Tergugat III telah sangat dirugikan. Bahwa Tergugat III sebagai Lembaga Perbankan yang usahanya adalah mengumpulkan dana dari masyarakat, yang kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan, dengan mengambil keuntungan dari selisih bunga. Permasalahannya pada perkara a quo, Para penggugat telah menghambat proses pelaksanaan eksekusi. Sehingga Tergugat III telah sangat dirugikan oleh tindakan Para Penggugat. Dengan demikian kiranya kepada yang mulia Majelis Hakim perkara a quo, permohonan butir 23 ditolak;
24. Gugatan tidak didasarkan pada alasan hukum syah, bahkan tindakan Para penggugat telah sangat merugikan Tergugat III, sehingga sudah sepatutnya ditolak. Oleh karena itu, sehubungan jawaban-jawaban Tersebut diatas, serta untuk mencegah kerugian yang makin besar bagi Tergugat III, sebagai terhambatnya proses pelaksanaan eksekusi, maka Tergugat III mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menangani, memeriksa, dan mengadili perkara a quo, berkenan memutus perkara sebagai berikut:
  1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 189/2003 adalah syah secara hukum;
  3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat telah sesuai dengan hukum yang berlaku;

Hal 16 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan syah dan berharga Sita Eksekusi Sertifikat Hak Milik No.3134, dengan Berita Acara Sita Eksekusinya No.33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel.;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001, No. 2508/2013, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan adalah syah secara hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001, No.2508/2003, telah diterbitkan sesuai dengan perbuatan hukum yang berlaku, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tersebut adalah tetap syah secara hukum;
7. Menolak uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Para Penggugat, karena pada perkara a quo, justru Tergugat III lah yang telah banyak menderita kerugian.

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menenangi perkara a quo, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, mengingat akibat perbuatan Para Penggugat, Tergugat III telah sangat dirugikan.

## JAWABAN TERGUGAT IV, V, VI, VII dan VIII :

1. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat sebagian benar, namun sebagian tidak benar ;
2. Bahwa benar Penggugat I (Lili Marlinah) dan Penggugat II (Nur Fadilah) adalah saudara dari Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII, dan bersama-sama ahli waris M. Sadeli yang telah meninggal dunia tanggal 29 Desember 2005 di Jakarta berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 14 Juni 2007 yang diketahui oleh Lurah Lebak Bulus sdr. Akbar Supria Pancha, BA ;
3. Bahwa benar almarhum M. Sadeli memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan sertipikat hak milik No.3134 seluas 430 M2 yang terletak di kelurahan Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan dan telah meninggal dunia tanggal 29 Desember 2005 ;
4. Bahwa adalah tidak benar Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII adalah pihak yang melakukan dan menanda tangani akta perjanjian Nomor :013/NKPPM/IX/2003 tertanggal 3 September 2003 sebab Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII tidak pernah membaca atau diperlihatkan akta perjanjian yang dimaksud ;
5. Bahwa benar Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII tidak pernah mendatangi kantor Turut Tergugat I dan tidak pernah bertemu dengan Turut Tergugat I ;

Hal 17 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



6. Bahwa adalah tidak benar Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII sebagai pihak yang melakukan jual beli sebidang tanah dengan SHM No.3134/Sisa Lebak Bulus, surat ukur No.01915/Lebak Bulus/2000 seluas 375 M2 tertanggal 5 Pebruari 2000 dari almarhum M. Sadeli dengan pihak Tergugat I ;
7. Bahwa benar sekitar bulan September 2003 Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII pernah diajak oleh saksi Farid ke suatu tempat untuk menanda tangani lembaran kosong yang tidak ada isinya dimana disebutkan oleh saksi hanya untuk latihan tanda tangan agar tidak kaku ;
8. Bahwa benar pada saat tanda tangan lembaran kosong itu almarhum M. Sadeli tidak ikut dalam pertemuan tersebut karena sedang sakit keras ;
9. Bahwa benar pada saat akta perjanjian No.013/NKP-PM/IX/2013 tanggal 3 September 2003 ditanda tangani kondisi almarhum M. Sadeli sudah sakit keras, tidak bisa bicara dengan jelas dan tidak bisa bangun dari tempat tidur sehingga akta perjanjian tersebut tidak mungkin ditanda tangani oleh almarhum M. Sadeli ;
10. Bahwa benar pada tanggal 15 Nopember 2006 Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bertemu dengan Tergugat IV sehubungan dengan adanya Berita Acara Sita Eksekusi No.33/Eks.HT/2005/PN.Jkt.Sel. atas sita eksekusi terhadap rumah yang ditempati para ahli waris almarhum M. Sadeli yang tertetak di Jalan Karang Tengah I No.S RT.004.03 Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan ;
11. Bahwa sejak tanggal itulah Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII mengetahui bahwa sertipikat tersebut telah beralih nama ke Nyonya Josephin Pranatalia Tantri, sehingga tidak beralasan gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII dimana seolah-olah Tergugat IV, V, VI, VII dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
12. Bahwa adalah tidak benar Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII tidak pernah mendatangi kantor Turut Tergugat I dan tidak pernah bertemu dengan Turut Tergugat I, sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak terbukti ;
13. Bahwa oleh karena Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, maka sudah sewajarnya Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII dibebaskan dari segala akibat dan/atau kerugian atas adanya perbuatan melawan hukum tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAKA : berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan para Penggugat perihal tindakan Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII disebut melakukan perbuatan melawan hukum ;
2. Menyatakan Akte Jual Beli No.189/2003 cacat hukum dan batal demi hukum;
3. Menyatakan Berita Acara Sita Eksekusi No.33/Eks.HT/2005/PN.Jkt.sel. atas sita eksekusi terhadap sebidang tanah SHM No.3134/sisa Lebak Bulus surat ukur No.01915/Lebakbulus/2000 tanggal 5 Pebruari 2000 luas tanah 375 M2, beserta bangunan rumah, setempat dikenal dengan Jalan Karang Tengah I No.5 RT.004/03 Lebak Bulus Jakarta Selatan, dinyatakan harus diangkat dan dinyatakan batal demi hukum ;
4. Menyatakan sertifikat hak tanggungan peringkat pertama tanggal 3 Nopember 2001 No.2508/2003 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Selatan, diterbitkan atas dasar perbuatan melawan hukum harus dinyatakan batal demi hukum ;
5. Menghukum Para Tergugat lainnya untuk membayar biaya perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

## JAWABAN TURUT TERGUGAT I

### A. DALAM EKSEPSI TERHADAP GUGATAN

#### 1. GUGATAN PARA PENGGUGAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*)

- 1.1. BELUM ATAU TIDAK PERNAH ADA PUTUSAN DARI PENGADILAN PIDANA DISEMUA TINGKAT YANG MEMUTUSKAN BAHWA PENERBITAN AKTA JUAL BELI NO.189/2003 DIDASARKAN PADA SUATU TINDAK PIDANA YANG DIDUGA DILAKUKAN OLEH TURUT TERGUGAT I.

1.1.1 Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.101 K/Sip/1974 tanggal 23 Maret 1974, dalam perkara antara Abdul Munir gelar Sutan Sulaiman melawan Lies Tamin dan Moechtar gelar Sotan Bagindo berikut kami kutip: "*Gugatan*

Hal 19 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



*penggugat harus dinyatakan tidak bisa diterima karena belum sampai masanya”.*

*Juncto*

- 1.1.2 Berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata yang diterbitkan oleh Sinar Grafika pada halaman 457, berikut kami kutip: *“Gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan, karena masih premature, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini”.*
- 1.1.3 Berdasarkan angka 7 dan angka 11 bagian *posita* GUGATAN, PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa: (i) Akta Jual Beli No.189/2003 (untuk selanjutnya disebut “AJB NO.189”) yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I merupakan hasil tindak pidana penipuan (*in casu*, Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana) dan pemalsuan surat (*in casu*, Pasal 263 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana); dan (ii) TURUT TERGUGAT I telah turut serta melaksanakan tindak pidana penggelapan (*in casu*, Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) .
- 1.1.4 Bahwa untuk validitas pembuktian di pengadilan perdata dan memperjelas peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara a quo, maka sebelum duajukannya GUGATAN, seyogyanya terlebih dahulu PARA PENGGUGAT melaporkan dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I kepada Kepolisian Republik Indonesia, kemudian diproses oleh Kejaksaan Republik Indonesia, selanjutnya diajukan untuk diperiksa dan diputus oleh Lembaga Yudikatif Republik Indonesia sehingga diperoleh-lah suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkraht van gewisjde*) yang menghukum TURUT TERGUGAT I.
- 1.1.5 Bahwa sampai dengan saat ini, tuduhan-tuduhan PARA PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I belum atau tidak pernah ditindak lanjuti (dilaporkan) oleh PARA PENGGUGAT dan/atau TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII kepada institusi-institusi yang berwenang untuk diproses berdasarkan hukum positif Republik Indonesia, dengan tujuan untuk memperoleh kebenaran materil tentang dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam GUGATAN.

Hal 20 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



1.1.6 Bahwa dengan tidak adanya tindak-lanjut (laporan) dugaan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan dan/atau pemalsuan surat yang dituduhkan PARA PENGGUGAT dan/atau TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII kepada TURUT TERGUGAT I dan dengan tidak adanya suatu putusan dari pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde) yang menghukum TURUT TERGUGAT I, maka PARA PENGGUGAT tidak dapat mendalilkan (menyimpulkan sendiri) bahwa :

- a. TURUT TERGUGAT I terlibat dalam tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan dan/atau pemalsuan surat; dan
- b. AJB NO.189 diterbitkan atas dasar suatu perbuatan melawan hukum (tindak pidana), oleh karenanya AJB NO. 189 harus dinyatakan batal demi hukum.

1.1.7 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka seyogianya-lah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dan/atau menyatakan tidak dapat menerima GUGATAN PARA PENGGUGAT, karena GUGATAN PARA PENGGUGAT terbukti premature.

1.2. BELUM ATAU TIDAK PERNAH ADA PUTUSAN DARI PENGADILAN PIDANA DISEMUA TINGKAT YANG MEMUTUSKAN BAHWA PERISTIWA HUKUM YANG MELATAR-BELAKANGI JUAL BELI OBJEK SENGKETA DIDASARKAN PADA SUATU TINDAK PIDANA YANG DILAKUKAN SECARA BERSAMA-SAMA OLEH (I) TERGUGAT I; (II) TERGUGAT II; DAN (III) TERGUGAT IV SAMPAI DENGAN TERGUGAT VIII

1.2.1 Berdasarkan angka 11 dan angka 16 bagian *posita* GUGATAN, PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa peristiwa hukum yang melatar-belakangi jual beli Sertifikat Hak Milik No.3134 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah No.09.04.07.04.01915 yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, Jalan RT.04/03 (untuk selanjutnya disebut "OBYEK AJB NO.189") didasarkan pada suatu tindak pidana penipuan (*in casu*, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) dan pemalsuan surat (*in casu*, Pasal 263 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) yang dilakukan secara bersama-sama antara: (i) TERGUGAT I; (ii)



TERGUGAT II; dan (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII.

1.2.2 Bahwa untuk validitas pembuktian di pengadilan perdata dan memperjelas peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara a quo, maka sebelum diajukannya GUGATAN, seyogyanya terlebih dahulu PARA PENGGUGAT melaporkan dugaan tindak pidana yang dilakukan secara bersama-sama antara: (i) TERGUGAT I; (ii) TERGUGAT II; dan (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII kepada Kepolisian Republik Indonesia, kemudian diproses oleh Kejaksaan Republik Indonesia, selanjutnya diajukan untuk diperiksa dan diputus oleh Lembaga Yudikatif Republik Indonesia sehingga diperoleh-lah suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang menghukum (i) TERGUGAT I; (ii) TERGUGAT II; dan (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII.

1.2.3 Bahwa sampai dengan saat ini, tuduhan-tuduhan PARA PENGGUGAT kepada (i) TERGUGAT I; (ii) TERGUGAT II; dan (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII belum atau tidak pernah ditindak lanjuti (dilaporkan) oleh PARA PENGGUGAT kepada institusi-institusi yang berwenang untuk diproses berdasarkan hukum positif Republik Indonesia, dengan tujuan untuk memperoleh kebenaran materil tentang dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam GUGATAN.

1.2.4 Bahwa dengan tidak adanya tindak-lanjut (laporan) dugaan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan dan/atau pemalsuan surat yang dituduhkan PARA PENGGUGAT kepada (i) TERGUGAT I; (ii) TERGUGAT II; dan (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII dan dengan tidak adanya suatu putusan dari pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang menghukum (i) TERGUGAT I; (ii) TERGUGAT II; dan (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII, maka PARA PENGGUGAT tidak dapat mendalilkan (menyimpulkan sendiri) bahwa :

- a. (i) TERGUGAT I; (ii) TERGUGAT II; dan (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII terlibat dalam tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan dan/atau pemalsuan surat;
- b. Peristiwa hukum yang melatar-belakangi jual beli OBYEK AJB NO.189 didasarkan pada suatu tindak pidana yang dilakukan



secara bersama-sama oleh (i) TERGUGAT I; (ii) TERGUGAT II; dan (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII.

- c. AJB NO.189 sebagai bukti tertulis peristiwa hukum jual beli OBYEK NO.189 harus dinyatakan batal demi hukum, karena AJB NO.189 diterbitkan atas dasar suatu perbuatan melawan hukum (tindak pidana); dan
- d. Peralihan hak kepemilikan OBYEK AJB NO.189 dari Alm. Muhammad Sadeli (*in casu*, orang tua TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII) yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.3134 harus dinyatakan batal demi hukum, karena peristiwa hukum yang melatar-belakangi jual beli OBYEK AJB No.189 didasarkan pada suatu tindak pidana.

1.2.5 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka seyogianya-lah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dan/atau menyatakan tidak dapat menerima GUGATAN PARA PENGGUGAT, karena GUGATAN PARA PENGGUGAT terbukti prematur.

## 2. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

2.1. LUAS TANAH YANG MENJADI OBYEK SENGKETA TIDAK JELAS, PADAHAL DALAM GUGATAN SEBELUMNYA MAJELIS HAKIM TELAH MEMUTUS *NIET ONTVANKELIJE VERKLAARD* DENGAN PERTIMBANGAN TIDAK JELASNYA LUAS TANAH YANG MENJADI OBYEK SENGKETA

2.1.1 Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1976 berikut kami kutip: *"Karena dari Gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, Gugatan Penggugat tidak dapat diterima"*.

*Juncto*

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 berikut kami kutip: *"Karena dalam Surat Gugatan Penggugat tidak disebutkan dengan*

Hal 23 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



*jelas letak/batas-batas tanah sengketa, Gugatan Penggugat tidak dapat diterima”.*

2.1.2 Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: (i) No.1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979; dan (ii) No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, mewajibkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang obyek sengketa adalah sebidang tanah untuk mencantumkan secara jelas besaran luas tanah dari obyek sengketa.

2.1.3 Berdasarkan angka 1 bagian *posita* GUGATAN, PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa luas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3134 dan Surat Ukur No.01915/LEBAK BULUS/2000 terdapat sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen adalah seluas 430 M<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh meter persegi), namun dalam: (i) angka 6,9,19,21,22 bagian *posita* GUGATAN; dan (ii) angka 4 bagian *petitum* GUGATAN, PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa luas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3134 dan Surat Ukur No.01915/LEBAK BULUS/2000 terdapat sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen adalah seluas 375 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi).

2.1.4 Bahwa ketidak-jelasan besaran luas dari obyek sengketa dalam perkara a quo dikarenakan PARA PENGGUGAT tidak konsisten menyatakan besaran luas dari obyek sengketa dalam GUGATAN mana yang benar, apakah seluas 430 M<sup>2</sup> atau seluas 375 M<sup>2</sup> ?

2.1.5 Bahwa GUGATAN merupakan kelanjutan dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.103/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. pada tanggal 23 Februari 2012 (untuk selanjutnya disebut “GUGATAN NO.103”).

2.1.6 Bahwa Majelis Hakim dalam GUGATAN NO.103 telah memutuskan dengan amar putusan GUGATAN NO. 103 tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dengan salah satu pertimbangan, dimana besaran luas dan batas-batas tanah dari OBYEK AJB NO.189 tidak dinyatakan secara jelas. Berikut kami kutip bunyi amar putusan GUGATAN NO.103:

DALAM EKSEPSI:

*Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.*

Hal 24 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



DALAM POKOK PERKARA:

*Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).*

*Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.9.116.000,- (Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah).*

2.1.7 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka seyogyanya-lah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dan/atau menyatakan tidak dapat menerima GUGATAN PARA PENGGUGAT karena GUGATAN PARA PENGGUGAT terbukti tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*).

2.2. TIDAK JELASNYA FAKTA (*FETELIJKE GROND*) TENTANG: (I) SIAPA PIHAK-PIHAK YANG MENGINSTRUKSIKAN BAIK SECARA LANGSUNG DAN/ATAU TIDAK LANGSUNG KEPADA TERGUGAT IV SAMPAI DENGAN TERGUGAT VIII UNTUK MEMBUBUHKAN TANDA-TANGAN DIATAS BLANKO KOSONG; DAN (II) APA ALASAN-ALASAN YANG MENYEBABKAN TERGUGAT IV SAMPAI DENGAN TERGUGAT VIII MAU MEMBUBUHKAN TANDA-TANGAN DI ATAS BLANKO KOSONG;

2.2.1 Berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul hukum Acara Perdata yang diterbitkan oleh Sinar Grafika pada halaman 449, berikut kami kutip: "*Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)*".

2.2.2 Berdasarkan angka 11 bagian Posita GUGATAN, berikut kami kutip: "*Bahwa hal tersebut dikabarkan oleh PENGGUGAT kepada para TERGUGAT atas adanya Akta Jual Beli, dimana TERGUGAT merasa tidak pernah menghadiri penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, dan kemudian PENGGUGAT bersama para TERGUGAT tidak pernah bertemu dengan TURUT TERGUGAT I dan sebaliknya. Para TERGUGAT juga belum pernah mendatangi kantor TURUT*



TERGUGAT dan tidak pernah menandatangani di lembaran yang ada isinya, yang ditanda-tangani hanya kertas blanko kosong dimana para Ahli Waris menandatangani pada tempat-tempat tertentu saja”.

2.2.3 Bahwa dengan tidak dijelaskan fakta (*fetelijke grond*) tentang: (i) siapa pihak(-pihak) yang menginstruksikan baik secara langsung dan/atau tidak langsung kepada TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII untuk membubuhkan tanda-tangan diatas blanko kosong; dan (ii) apa alasan(-alasan) yang menyebabkan TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII mau membubuhkan tanda-tangan diatas blanko kosong, telah menyebabkan GUGATAN menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*), karena Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo tidak mendapatkan suatu gambaran yang komprehensif dan jelas (tidak kabur) mengenai fakta (*fetelijke grond*) yang sebenarnya terjadi dalam perkara a quo.

2.2.4 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka seyogianya-lah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dan/atau menyatakan tidak dapat menerima GUGATAN PARA PENGGUGAT, karena GUGATAN PARA PENGGUGAT terbukti tdak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*).

## B. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONVENSI

Bahwa sebelum kami menyampaikan JAWABAN, TURUT TERGUGAT I secara tegas menolak dan membantah seluruh dalil GUGATAN yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT (*ver weer ten principale/material verweer*) dalam perkara a quo kecuali yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT I. adapun penolakan dan bantahan TURUT TERGUGAT I dengan dasar :

1. TURUT TERGUGAT I MEMPUNYAI WEWENANG DAN TELAH MELAKSANAKAN KEWENANGANNYA BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN REPUBLIK INDONESIA DAN SESUAI DENGAN ETIKA PROFESI PADA SAAT MEMBUAT DAN MENERTIBKAN AJB NO.189

Hal 26 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1 Bahwa TURUT TERGUGAT I berprofesi sebagai seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 09 April 1999 No.13-XI-1999 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja di Kotamadya Jakarta Selatan dan berkantor di Wisma Daria Lt.3, Jl. Iskandarsyah Raya No.7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
- 1.2 Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut "PP PPAT"), berikut kami kutip: *"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun"*.

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 1 ayat 4 PP PPAT, berikut kami kutip: *"Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."*

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 1 ayat 8 PP PPAT, berikut kami kutip: *"Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat Akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya."*

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP PPAT, berikut kami kutip: *"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."*

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PP PPAT, berikut kami kutip: *"Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak guna*

Hal 27 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



*Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”*

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) dan (2) PPAT, berikut kami kutip:

*Ayat (1) “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”*

*Ayat (2) “PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang dibuat secara khusus dalam penunjukannya.”*

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP PPAT, berikut kami kutip *“Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”.*

- 1.3 Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1), juncto Pasal 1 ayat (4), juncto Pasal 2 ayat (1), juncto Pasal 2 ayat (2) huruf (a) PP PPAT, TURUT TERGUGAT I mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Negara Republik Indonesia untuk membuat AJB NO.189.
- 1.4 Bahwa OBYEK AJB NO.189 adalah sebidang tanah dan suatu bangunan yang berdiri di atasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3134 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah No.09.04.07.04.01915 yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus. Oleh karenanya, berdasarkan Pasal 1 ayat (8), juncto Pasal 2 ayat (1), juncto Pasal 3 ayat (1), juncto Pasal 12 ayat (1) PP PPAT, TURUT TERGUGAT I mempunyai kewenangan untuk membuat AJB NO.189.

2. PEMBUATAN DAN PENERBITAN AJB NO. 189 BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN REPUBLIK INDONESIA, SEHINGGA AJB NO.189 MERUPAKAN AKTA OTENTIK YANG SAH DAN VALID

Hal 28 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1. Berdasarkan pendapat Tan Thong Kie seorang Notaris Senior dan mantan pendidik Notariat – Universitas Indonesia dalam bukunya yang berjudul Studi Notariat dan Serba-serbi praktek Notaris yang diterbitkan oleh PT Ichtiar Baru Van Hoeve pada halaman 442, berikut kami kutip: *“kata dihadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat oleh pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain)”*.

2.2. Bahwa dalam AJB NO.189 pada bagian awal terdapat kalimat *“pada hari ini, jumat tangaal 03 Oktober 2003 hadir dihadapan saya Retno Rini Purwaningsih Dewanto, SH. yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 09 April 1999 No. 13-XI-1999 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja di Kotamadya Jakarta Selatan, dan seterusnya .....*”

2.3. Berdasarkan AJB NO.189 pihak-pihak yang hadir dihadapan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 03 Oktober 2003 sebagaimana berikut di bawah ini :

2.3.1 Tuan MUHAMMAD SADELI (*in casu*, Alm. Muhammad Sadeli), lahir di Jakarta, pada tanggal 14 Januari 1950, Warga Negara Indonesia, Partikulir, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Karang Tengah RT.004/003, Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak. Pemegang Kartu Penduduk No.09.5306.140150.0045 untuk melakukan tindakan hukum dalam AJB NO. 189 ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku duda dari Alm. Asimah binti Haji Simin yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 09 Juli 1995, satu dan lain sebagaimana ternyata dari surat keterangan tanggal 09 September 2003 dikeluarkan oleh Lurah Lebak Bulus, untuk menjual sebidang tanah dan suatu bangunan yang berdiri diatasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3134;

2.3.2 Nyonya YULYANAH (*in casu*, TERGUGAT VI), lahir di Jakarta, pada tanggal 16 Juli 1971, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Karang Tengah RT.004/003, Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak, Pemegang kartu Tanda Penduduk No. 09.5306.560771.0244, dalam AJB NO.189 ini bertindak untuk sebagai saksi untuk Alm.

Hal 29 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Muhammad Sadeli sebagai pihak yang memberikan persetujuan kepada Alm. Muhammad Sadeli guna menjual sebidang tanah dan suatu bangunan yang berdiri di atasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3134 ;

2.3.3 Nyonya OLIYAH (*in casu*, TERGUGAT VII), lahir di Jakarta, pada tanggal 29 September 1973, Warga Negara Indonesia, Partikulir, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Karang Tengah RT.004/003, Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak, Pemegang kartu Tanda Penduduk No. 09.5306.690973.0218, dalam AJB NO.189 ini bertindak untuk sebagai saksi untuk Alm. Muhammad Sadeli sebagai pihak yang memberikan persetujuan kepada Alm. Muhammad Sadeli guna menjual sebidang tanah dan suatu bangunan yang berdiri di atasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3134 ;

2.3.4 Nyonya SUHAEBAH (*in casu*, TERGUGAT IV), lahir di Jakarta, pada tanggal 02 Maret 1980, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Karang Tengah, RT.004/003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak. Pemegang Kartu Tanda Penduduk No.09.5306.420380.7046, dalam AJB NO.189 ini bertindak sebagai pihak yang memberikan persetujuan kepada Alm. Muhammad Sadeli guna menjual sebidang tanah dan suatu bangunan yang berdiri di atasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 3134 ;

2.3.5 Nona SUHAETI (*in casu*, TERGUGAT V), lahir di Jakarta, pada tanggal 02 Maret 1982, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Karang Tengah, RT.004/003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak. Pemegang Kartu Tanda Penduduk No.09.5306.510582.7046, dalam AJB NO.189 ini bertindak sebagai pihak yang memberikan persetujuan kepada Alm. Muhammad Sadeli guna menjual sebidang tanah dan suatu bangunan yang berdiri di atasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 3134 ;

2.3.6 Nona SUMIYATI (*in casu*, TERGUGAT VIII), lahir di Jakarta pada tanggal 01 Oktober 1986, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Karang tengah RT.004/003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak. Dalam hal ini diwakili oleh Alm. Muhammad Sadeli sebagai wali ayah yang menjalani

Hal 30 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



kekuasaan orang tua dari SUMIYATI yang pada waktu itu masih di bawah umur, dalam AJB NO.189 ini bertindak sebagai pihak yang memberikan persetujuan kepada Alm. Muhammad Sadeli guna menjual sebidang tanah dan suatu bangunan yang berdiri di atasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3134 ;

2.3.7 Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (*in casu*, TERGUGAT I), lahir di Jakarta, pada tanggal 14 Desember 1963, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Kepodang Raya W2/38, RT.07/06, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat. Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3219142019.3617361, dalam AJB NO. 189 ini bertindak sebagai yang akan membeli sebidang tanah dan suatu bangunan yang terdiri di atasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3134 ;

2.3.8 Tuan HARRY RAHARDI dan Tuan YAPI PERMADI, SH. keduanya sebagai karyawan dari TURUT TERGUGAT I.

2.4. Bahwa latar belakang terbitnya AJB NO.189 terjadi karena adanya kehendak dari kedua belah pihak yaitu: (i) Alm. Muhammad Sadeli untuk menjual OBYEK AJB NO. 189; dan (ii) JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (*in casu*, TERGUGAT I) untuk membeli OBYEK AJB NO.189. TERGUGAT I menghubungi PT. BANK LIPPO, TBK (*in casu*, TERGUGAT III) untuk mendapatkan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR).

2.5. Bahwa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III terjadi kesepakatan pemberian kredit kepemilikan rumah yang implementasikan dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit di bawah tangan No. 0415 / RO.MLW / PIN / PK / 2003 tertanggal 03 Oktober 2003 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III.

2.6. Bahwa TERGUGAT III berdasarkan Surat No. 0822 / RO.S / ADK / LB.MLW / IX / 2003 tertanggal 17 September 2003 yang ditanda-tangani oleh Pejabat-Pejabat TERGUGAT III cabang Melawai – Jakarta Selatan antara lain T. Liliana Hasan dan Frenita Siregar, kepada Kantor Notaris Hariyanti Poerbiantari, SH. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah rekanan dari TERGUGAT IV (untuk selanjutnya disebut sebagai “Notaris Hariyanti”). Adapun isi dari yang pada Surat No. 0822 / RO.S /

Hal 31 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



ADK / LB.MLW / IX / 2003 tertanggal 17 September 2003 adalah memohon bantuan Notaris Hariyanti untuk (i) mengecek Sertifikat Hak Milik No.3134; (ii) memasang Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Milik No.3134; (iii) membuat Akta Jual Beli (*in casu*, AJB NO.189) terhadap OBYEK AJB NO.189; (iv) mengurus balik nama; dan (v) membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, terhadap debitur TERGUGAT III yang bernama JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (*in casu*, TERGUGAT I).

2.7. Bahwa Notaris Hariyanti berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia tanggal 18 Maret 2002 No. C-212. HT. 03. 01-Th.2002 diangkat sebagai Notaris dengan daerah Kerja di Kabupaten Bekasi, oleh karenanya Notaris Hariyanti menunjuk rekanan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja di Kotamadya Jakarta Selatan yaitu TURUT TERGUGAT I.

2.8. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan Notaris Hariyanti secara bersama-sama melakukan finalisasi pembebanan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No.3134 dengan mengikuti semua procedural yang diatur dalam Pasal 97 sampai dengan pasal 102 dari Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. AJB NO.189 MERUPAKAN ALAT BUKTI TERTULIS YANG SAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN REPUBLIK INDONESIA, SEHINGGA MATERI YANG TERCANTUM DIDALAMNYA TIDAK TERBANTAHKAN KEABSAHAN DAN VALIDITASNYA.

3.1. Berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berikut kami kutip: "*Alat pembuktian meliputi: (i) bukti tertulis; (ii) bukti saksi; (iii) prasangkaan; (iv) pengakuan; dan (v) sumpah.*"

#### *Juncto*

Berdasarkan 164 *Herzein Inlandsch Reglement*, berikut kami kutip: "*Maka yang disebut alat-alat bukti, yaitu: (i) bukti dengan surat; (ii) bukti dengan saksi; (iii) persangkaan-persangkaan; (iv) pengakuan; (v) sumpah, didalam segala hal dengan memperhatikan aturan-aturan yang ditetapkan dalam pasal-pasal yang berikut.*"

Hal 32 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



*Juncto*

Berdasarkan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berikut kami kutip: *“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau dengan tulisan dibawah tangan.”*

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berikut kami kutip: *“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu akta autentik, memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.”*

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 165 *Herzein Inlandsch Reglement*, berikut kami kutip: *“akte otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta kalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung terhubung dengan pokok dalam akte itu.”*

*Juncto*

Berdasarkan Penjelasan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, berikut kami kutip: *“Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan social, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dan berbagai hubungan ekonomi dan social, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti*

Hal 33 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



*tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.”*

*Juncto*

- 3.2. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3917 K/Pdt/1986, berikut kami kutip: *“Bahwa dapat ditarik kesimpulan, pada dasarnya apa yang tertuang dalam akta notaris, harus dianggap benar merupakan kehendak para pihak.”*

*Juncto*

- 3.3. Berdasarkan pendapat Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata yang diterbitkan oleh Sinar Grafika pada halaman 567, menjabarkan tentang kekuatan pembuktian dari suatu akta autentik, berikut kami kutip: *“Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan Pasal 1871 KUH Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum didalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat didalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta: (i) mengenai tanggal yang tertera didalamnya; (ii) tanggal tersebut haruslah dianggap benar; (iii) berdasar kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.”*

*Juncto*

Berdasarkan pendapat Mr. R. Tresna dalam bukunya yang berjudul Komentar HIR yang diterbitkan oleh PT Pradnya Paramita pada halaman 142, berikut kami kutip: *“Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dimuka seorang pegawai umum, oleh siapa didalam akta itu dicatat pernyataan pihak yang menyuruh membuat akta itu. Pegawai umum yang dimaksudkan disini, ialah pegawai-pegawai yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membikin akta autentik, misalnya Notaris. Rupa-rupa syarat diadakan untuk menjamin, bahwa isi*

Hal 34 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



*dari akta itu sesuai dengan apa yang dilihat atau apa yang didengar oleh pegawai umum itu. Maka oleh karena itulah, isi dari akta otentik itu dianggap tidak dapat disangkal kebenarannya, kecuali jika dapat dibuktikan, bahwa apa yang oleh pegawai umum dicatat sebagai benar, tidaklah demikian halnya.”*

3.4. Bahwa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto Herzein Inlandsch Reglement juncto* pendapat dari ahli-ahli hukum, AJB NO. 189 merupakan alat bukti tertulis yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan republic Indonesia, sehingga materi yang tercantum didalamnya tidak terbantahkan keabsahan dan validitasnya.

4. TURUT TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN DAN/ATAU PEMALSUAN SURAT BERKENAAN DENGAN PEMBUATAN DAN PENERBITAN AJB NO. 189

4.1. Berdasarkan angka 7 bagian *posita* GUGATAN, berikut kami kutip: *“Bahwa atas tanah sengketa tersebut diatas yang tercantum dalam Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2003 yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT I nomor 189/2003 yang dibuat dan dilakukan oleh para TERGUGAT itu hanyalah rekayasa karena tidak pernah dilakukan dan ditandatangani oleh para ahli waris Alm. Muhammad Sadeli yang bertujuan mengelabui dan dilakukan tidak dikantor dan dihadapan Notaris dan bahkan tidak ada pembayaran sejumlah uang.”*

*Juncto*

Berdasarkan angka 8 bagian *posita* GUGATAN, berikut kami kutip: *“Bahwa saat itu kondisi Alm. Muhammad Sadeli sudah sakit keras, tidak bisa bicara dengan jelas, sehingga menurut PENGGUGAT, perjanjian tersebut ditanda-tangani dengan kondisi yang tidak memungkinkan.”*

*Juncto*

Berdasarkan angka 11 bagian *posita* GUGATAN, berikut kami kutip: *“bahwa hal tersebut dikabarkan oleh PENGGUGAT kepada para TERGUGAT atas adanya Akta Jual Beli, dimana TERGUGAT merasa tidak pernah menghadiri penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dan kemudian PENGGUGAT bersama para TERGUGAT bersama-sama ke Notaris (TURUT TERGUGAT I). Bahwa ternyata para TERGUGAT tidak pernah bertemu dengan TURUT TERGUGAT I dan sebaliknya, para*

Hal 35 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



*TERGUGAT juga belum pernah mendatangi kantor TURUT TERGUGAT I dan tidak pernah menandatangani di lembaran yang ada isinya, yang ditandatangani hanya kertas blanko kosong dimana para ahli waris menandatangani pada tempat-tempat tertentu saja.”*

4.2. Bahwa sebelum ditandatanganinya AJB NO.189, terlebih dahulu TURUT TERGUGAT I meminta dokumen-(dokumen) penting dan/atau surat(-surat) dimaksud adalah sebagai berikut :

- (i) Fotocopy SHM No.3134.
- (ii) Surat Keterangan No. 138/1.755.3 tertanggal 09 September 2003 yang diterbitkan oleh Kelurahan Lebak Bulus dan ditandatangani oleh Lurah Lebak Bulus atas nama Akbar Supria Panca, B.A. yang pada pokoknya menerangkan bahwa Asimah binti H. Simin (almarhumah) telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 09 Juli 1995 dan almarhumah adalah isteri dari Alm. Muhammad Sadeli.
- (iii) Kartu Keluarga No. 208625 C dengan nama kepala keluarga M. Sadeli dan anggota-anggota keluarga antara lain: (a) Asimah sebagai isteri; (b) YULYANAH (*in casu*, TERGUGAT VI) sebagai anak; (c) OLIYAH (*in casu*, TERGUGAT VII) sebagai anak; (d) Alm. Haris Musadad sebagai anak; (e) SUHAEBAH (*in casu*, TERGUGAT IV) sebagai anak; (f) SUHAETI (*in casu*, TERGUGAT V) sebagai anak; (g) Anis sebagai mertua; dan (h) SUMIYATI (*in casu*, TERGUGAT VIII) sebagai anak.
- (iv) Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 25 September 2003 yang ditandatangani oleh (a) Alm. Muhammad Sadeli; (b) YULYANAH (*in casu*, TERGUGAT VI); (c) OLIYAH (*in casu*, TERGUGAT VII); (d) SUHAEBAH (*in casu*, TERGUGAT IV); (e) SUHAETI (*in casu*, TERGUGAT V); (f) SUMIYATI (*in casu*, TERGUGAT VIII); dan diketahui oleh (g) Akbar Supria Panca, B.A. selaku Kepala Kelurahan Lebak Bulus dengan nomor register 34/1.711.03/2003 tertanggal 25 September 2003.
- (v) Formulir Permohonan KTP WNI bernomor 3778017 tertanggal 25 September 2003 atas nama SUHAEBAH (*in casu*, TERGUGAT IV).
- (vi) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan No. 09.5306.140150.0045 atas nama M. Sadel lahir di Jakarta pada tanggal 14 Januari 1950 dengan alamat di Karang Tengah, RT. 004/003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan.

Hal 36 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



- (vii) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan No. 09.5306.560771.0244 atas nama YULYANAH (*in casu*, TERGUGAT VI) lahir di Jakarta pada tanggal 16 Juli 1971 dengan alamat di Karang Tengah, RT. 004/003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan.
- (viii) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan No. 09.5306.690973.0218 atas nama OLIAH (*in casu*, TERGUGAT VII) lahir di Jakarta pada tanggal 29 September 1973 dengan alamat di Karang Tengah, RT. 004/003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan.
- (ix) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan No. 09.5306.420380.7046 atas nama SUHAEBAH lahir di Jakarta pada tanggal 02 Maret 1980 dengan alamat di Karang Tengah, RT. 004/003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan.
- (x) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan No. 09.5306.510582.7061 atas nama SUHAETI (*in casu*, TERGUGAT V) lahir di Jakarta pada tanggal 02 Maret 1982 dengan alamat di Karang Tengah, RT. 004/003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan.
- (xi) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan No. 3219142012.3617361 atas nama JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (*in casu*, TERGUGAT II) lahir di Jakarta pada tanggal 14 Desember 1963 dengan alamat di Kepodang Raya W2/38, RT. 007/006, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat.

4.3. Berdasarkan AJB No. 189 pihak-pihak yang hadir dihadapan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 03 Oktober 2003 sebagaimana berikut dibawah ini: (i) Alm. Muhammad Sadeli; (ii) TERGUGAT I; (iii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII; dan (iv) karyawan TURUT TERGUGAT I sebagai saksi (*in casu*, Tuan HARRY RAHARDI dan Tuan YAPI PERMADI, SH.). Kemudian, seluruh pihak yang hadir dihadapan TURUT TERGUGAT I membubuhkan tanda-tangan pada AJB NO.189 tanpa adanya paksaan dalam bentuk apapun dari pihak manapun.

4.4. Bahwa menanggapi tuduhan PARA PENGGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I telah melakukan tindak pidana penipuan (*in casu*, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) dan/atau pemalsuan surat (*in*



*casu*, Pasal 263 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana), yang terdapat pada angka 7, angka 8 dan angka 11 bagian posita GUGATAN:

- (i) Bagaimana mungkin tanda-tangan Alm. Muhamad Sadeli dan TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII yang terdapat dalam AJB NO.189 identik (sama persisi) dengan apa yang terdapat dalam fotocopy Kartu Tanda Penduduk milik Alm. Muhamad Sadeli dan TERGUGAT sampai dengan TERGUGAT VIII? Kalau bukan Alm. Muhamad Sadeli dan TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII yang menandatangani sendiri AJB NO.189.
- (ii) Bagaimana mungkin TURUT TERGUGAT I dapat mempunyai dokumen-dokumen dan/atau surat-surat milik Alm. Muhamad Sadeli dan TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII yang telah disebutkan pada angka 4.2. JAWABAN diatas? Kalau bukan ALm. Muhamad Sadeli dan/atau TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII dan/atau TERGUGAT III yang menyerahkan sendiri dokumen-dokumen dan/atau surat-surat tersebut diatas.

Padahal TURUT TERGUGAT I sama sekali (sebelum penandatanganan AJB NO.189) tidak pernah mengenal, berinteraksi dan/atau mempunyai kepentingan dalam bentuk apapun dengan Alm. Muhamad Sadeli dan TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII, karena TURUT TERGUGAT I ditunjuk oleh Notaris Hariyanti sebagai rekanan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja di Kotamadya Jakarta Selatan yaitu TURUT TERGUGAT I.

- 4.5. Bahwa pada kenyataannya (*de facto*) Alm. Muhamad Sadeli bersama-sama dengan TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII pada tanggal 03 Oktober 2003 datang dengan tujuan menghadap TURUT TERGUGAT I di Kantor TERGUGAT III Regional Office Melawai, Jakarta Selatan untuk menandatangani AJB NO.189 dengan TERGUGAT I. Oleh karenanya tuduhan PARA PENGGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I telah melakukan tindak pidana penipuan (*in casu*, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) dan/atau pemalsuan surat (*in casu*, Pasal 263 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana), yang terdapat pada angka 7, angka 8 dan angka 11 bagian posita GUGATAN, adalah tuduhan yang tidak berdasar dan telah mencemarkan nama baik TURUT TERGUGAT I.

Hal 38 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



- 4.6. Berdasarkan Pasal 1 AJB NO.189, berikut kami kutip: *"Mulai hari ini (in casu, 03 Oktober 2003) obyek jual beli (in casu, OBYEK AJB NO.189) yang diuraikan dalam akta ini (in casu, AJB NO.189) telah menjadi milik Pihak Kedua (in casu, TERGUGAT I) dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas (in casu, OBYEK AJB NO.189) menjadi hak/beban Pihak Kedua (in casu, TERGUGAT I)."*
- 4.7. Bahwa pada tanggal 03 Oktober 2003 telah terjadi transaksi jual beli OBYEK AJB NO. 189 antara Alm. Muhamad Sadeli selaku penjual dan TERGUGAT I selaku Pembeli dengan nilai Rp. 380.115.000,- (tiga ratus delapan puluh juta seratus lima belas ribu rupiah). Berdasarkan bagian pembukaan pada halaman 4 AJB NO.189, Alm. Muhamad Sadeli menyatakan bahwa dirinya telah menerima sepenuhnya uang sejumlah Rp. 380.115.000,- (tiga ratus delapan puluh juta seratus lima belas ribu rupiah) dari TERGUGAT I atas pembelian OBYEK AJB NO. 189.
- 4.8. Bahwa menanggapi tuduhan PARA PENGGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I telah melakukan tindak pidana penggelapan (*in casu*, Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana), yang terdapat pada angka 7 bagian posita GUGATAN, AJB NO.189 yang adalah alat bukti tertulis yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan republic Indonesia, sehingga materi yang tercantum didalamnya tidak terbantahkan keabsahan dan validitasnya, oleh karenanya PARA PENGGUGAT tidak dapat membantah bahwa Alm. Muhammad Sadeli telah menerima sepenuhnya uang sejumlah Rp. 380.115.000,- (tiga ratus delapan puluh juta seratus lima belas ribu rupiah) dari TERGUGAT I atas pembelian OBYEK AJB NO. 189.

Oleh karenanya tuduhan PARA PENGGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I telah melakukan tindak pidana penggelapan (*in casu*, Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana), yang terdapat pada angka 7 bagian posita GUGATAN, adalah tuduhan yang tidak berdasar dan telah mencemarkan nama baik TURUT TERGUGAT I.

5. PARA PENGGUGAT BUKAN MERUPAKAN AHLI WARIS YANG SAH DARI ALM. MUHAMAD SADELI BERDASARKAN DOKUMEN-DOKUMEN YANG DITERIMA OLEH TURUT TERGUGAT I, SEHINGGA PARA PENGGUGAT



DIANGGAP BUKAN SEBAGAI PIHAK YANG BERKEPENTINGAN UNTUK MENANDATANGANI AJB NO. 189

- 5.1. Berdasarkan angka 3 bagian *Posita* GUGATAN, berikut kami kutip:  
"bahwa PARA PENGGUAT adalah sebagai pemilik sah sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah batu, terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Sertifikat Hak Milik No. 3134 atas nama Alm. Muhamad Sadeli dan saat ini dikuasai oleh PENGGUGAT."
- 5.2. Berdasarkan Kartu Keluarga No. 208625 C tidak pernah dinyatakan nama LILI MARLINA (*in casu*, PENGGUGAT I) dan NUR FADILAH (*in casu*, PENGGUGAT II) mempunyai hubungan kekeluargaan dalam garis keturunan vertical dengan Alm. Muhamad Sadeli dan/atau Alm. Asimah (*in casu*, isteri Alm. Muhamad Sadeli).

*Juncto*

Berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dengan nomor register 34/1.711.03/2003 tertanggal 25 September 2003, yang dinyatakan oleh: (i) Alm. Muhamad Sadeli; dan (ii) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII, tidak pernah dinyatakan nama LILI MARLINA (*in casu*, PENGGUGAT I) dan NUR FADILAH (*in casu*, PENGGUGAT II) sebagai ahli waris dari Alm. Muhamad Sadeli dan/atau Alm. Asimah (*in casu*, isteri Alm. Muhamad Sadeli).

- 5.3. Bahwa menanggapi dalil PARA PENGGUGAT, yang terdapat pada angka 3 bagian *Posita* GUGATAN, berdasarkan Kartu Keluarga No. 208625 C dan Surat Keterangan Ahli Waris dengan nomor register 34/1.711.03/2003 tertanggal 25 September 2003, TURUT TERGUGAT I berpendapat bahwa pihak-pihak yang berkepentingan dengan penandatanganan AJB NO.189 telah hadir semua dan semua dokumen-dokumen dan/atau surat-surat yang dibutuhkan telah lengkap, sehingga penandatanganan AJB NO.189 tidak memerlukan kehadiran dan/atau tanda-tangan dari PARA PENGGUGAT.

Oleh karenanya dalil PARA PENGGUGAT, yang terdapat pada angka 3 bagian *Posita* GUGATAN, adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada.



6. KESEPAKATAN JUAL BELI OBYEK AJB NO. 189 DILAKSANAKAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN REPUBLIK INDONESIA, SEHINGGA KESEPAKATAN TERSEBUT ADALAH SAH DAN TETAP BERLAKU

6.1. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berikut kami kutip: *“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: (i) kesepakatan mereka mengikatkan dirinya; (ii) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (iii) suatu pokok persoalan tertentu; dan (iv) suatu sebab yang tidak terlarang.”*

*Juncto*

Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berikut kami kutip: *“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

*Juncto*

6.2. Berdasarkan pendapat Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul segi-segi Hukum Perjanjian yang diterbitkan oleh Alumni pada halaman 6, berikut kami kutip: *“Perjanjian atau vernintenis mengandung pengertian: suatu hubungan Hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunahkan prestasi.”*

*Juncto*

Berdasarkan pendapat Prof. Subekti, SH. dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian yang diterbitkan oleh PT Intermedia pada halaman 17, berikut kami kutip: *“Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau seubyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.”*



6.3. Berdasarkan Pasal 2 AJB NO.189, Alm. Muhamad Sadeli menjamin kepada TERGUGAT I, berikut kami kutip: "*Pihak Pertama (in casu, Alm. Muhamad Sadeli) menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas (in casu, OBYEK AJB NO.189) tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.*"

6.4. Berdasarkan (i) Surat Keterangan Ahli Waris dengan nomor register 34/1.711.03/2003 tertanggal 25 September 2003; dan (ii) klausula yang terdapat di halaman 2 bagian atas dari AJB NO.189, Alm. M. Sadeli telah mendapatkan semua persetujuan yang diperlukan untuk melakukan penjualan sebidang tanah dan suatu bangunan yang berdiri di atasnya berikut segala turutan-turutannya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3134 kepada TERGUGAT I.

6.5. Bahwa kesepakatan yang terjadi antara TERGUGAT I dengan Alm. Muhamad Sadeli yang diwujudkan dengan AJB NO. 189 adalah sah dan tetap berlaku, karena telah dilakukan dengan dilandasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Pasal 2 ayat (1) PP PPAT *juncto* Pasal 2 ayat (2) PP PPAT.

Oleh karenanya permohonan PARA PENGGUGAT, yang terdapat pada angka 2 bagian *Petitum* GUGATAN yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a-quo, adalah permohonan yang tidak mempunyai dasar hukum dan merupakan suatu mekanisme (prosedur) yang keliru serta melawan hukum.

7. PERMOHONAN AGAR PUTUSAN DAPAT DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU (*UITTVOERBAAR BIJ VOORRAAD*), TIDAK DAPAT DIKABULKAN KARENA BELUM DAN/ATAU TIDAK ADA PUTUSAN DAN/ATAU PENETAPAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*)

7.1. Berdasarkan Pasal 180 ayat (1) *Herzein Inlandsch Reglement*, berikut kami kutip: "*Biarpun orang membantah putusan hakim pengadilan negeri atau meminta apel, maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima*



*sebagai bukti atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak milik.”*

*Juncto*

7.2. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03/2000 tertanggal 21 Juli 2000, berikut kami kutip: *“Mahkamah Agung Republik Indonesia menegaskan kembali kepada Para Ketua/Hakim di Pengadilan di seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan keputusan uittvoerbaar bij voorraad walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat (1) Herzein Inlandsch Reglement juncto Pasal 191 ayat (1) Rechtsreglement voor de Buitengewesten telah dipenuhi.”*

7.3. Bahwa belum dan tidak pernah ada Putusan(-Putusan) dan/atau Penetapan(-Penetapan) dari Pengadilan Perdata di semua tingkat, yang memberikan putusan dan/atau penetapan tentang Keputusan Pengadilan Perdata.

Oleh karenanya permohonan PARA PENGGUGAT, yang terdapat pada angka 7 bagian *Petitum* GUGATAN yang memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk melaksanakan terlebih dahulu putusan terhadap perkara a quo (*uittvoerbaar bij voorraad*), tanpa terlebih dahulu didasarkan dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara a-quo adalah permohonan yang tidak mempunyai dasar hukum dan merupakan suatu mekanisme (prosedur) yang keliru serta melawan hukum.

8. PERKARA A-QUO MERUPAKAN KELANJUTAN DARI GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NO.103/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL YANG TELAH DIPUTUS DENGAN AMAR PUTUSAN *NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*

8.1. Berdasarkan amar putusan yang terdapat dalam salinan putusan Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara No. 103/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, berikut kami kutip :

*“DALAM EKSEPSI:*

Hal 43 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



*Mengabulkan eksepsi Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.*

*DALAM POKOK PERKARA:*

*Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).*

*Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 9.116.000,- (Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah)."*

8.2. Bahwa perlu menjadi perhatian, dimana dalam persidangan dalam GUGUATAN NO.103, saksi fakta yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT I (*in casu*, Notaris Hariyanti) dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan dan menyatakan :

- (i) Bahwa pihak-pihak yang hadir pada saat penandatanganan AJB NO.189 adalah: (a) Alm. Muhamad Sadeli sebagai penjual; (b) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII sebagai pihak yang memberikan persetujuan kepada Alm. Muhamad Sadeli untuk menjual; (c) TERGUGAT I sebagai pembeli; (d) TURUT TERGUGAT I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah; (e) pejabat-pejabat dari TERGUGAT III; dan (f) Notaris Hariyanti.
- (ii) Bahwa sebelum dilaksanakan penandatanganan AJB NO.189, TURUT TERGUGAT I membacakan dan menjelaskan terlebih dahulu isi (hak dan tanggung jawab masing-masing pihak) dari AJB NO.189 dihadapan (a) TERGUGAT I sebagai pembeli; (b) Alm. Muhamad Sadeli sebagai penjual; (c) TERGUGAT IV sampai dengan TERGUGAT VIII sebagai pihak yang memberikan persetujuan kepada Alm. Muhamad Sadeli untuk menjual. Setelah pihak-pihak memahami secara jelas dan terang isi dari AJB NO.189, kemudian dilakukan penandatanganan AJB NO.189 oleh pihak-pihak tersebut diatas.
- (iii) Bahwa kondisi fisik dan mental dari Alm. Muhamad Sadeli pada saat itu sehat dan sadar pada saat penandatanganan AJB NO.189.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah kami sampaikan diatas, maka TURUT TERGUGAT I dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan memutus perkara a-quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil EKSEPSI TURUT TERGUGAT I.
2. Menolak GUGATAN PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya; dan/atau
3. Setidak-tidaknya menyatakan GUGATAN PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## DALAM KONVENSI

1. Menerima dan megabulkan seluruh dalil JAWABAN TURUT TERGUGATI.
2. Menolak GUGATAN PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya; dan/atau
3. Setidak-tidaknya menyatakan GUGATAN PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
4. Menyatakan bahwa Akte Jual Beli No.189/2003 tanggal 03 Oktober 2003 antara Tuan Muhamad Sadeli dengan Nyonya Josephin Pranatalia Tantri yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I adalah akta yang sah berdasarkan hukum dan tetap berlaku.
5. Bahwa bilamana Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a-quo mempunyai pandangan hukum dan/atau pemikiran lain, maka TURUT TERGUGAT I memohon untuk diberikan putusan yang seadil-adilnya – *ex aequo et bono*.

## JAWABAN TURUT TERGUGAT II

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT

- a. Bahwa para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan para Penggugat merupakan Ahli Waris Alm. SADELI sebagai pemilik bidang tanah yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.3134 sisa/Lebak Bulus, dimana telah terjadi peralihan hak dan pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas bidang tersebut ;

Hal 45 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



b. Bahwa berdasarkan data yang ada pada TURUT TERGUGAT II (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan), bidang tanah a quo telah terjadi pencatatan peralihan dan hak tanggungan yaitu sebagai berikut :

- 1) Bahwa Hak Milik No.3134/Lebak Bulus semula tercatat atas nama MUHAMAD SADELI, seluas 430 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sura Ukur tanggal 5 Februari 2000 No.01915/Lebak Bulus/2000, terletak di Rt.004/Rw.003 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 7 Februari 2000 ;
- 2) Sebagian dari tanah ini dipisahkan menjadi Hak Milik No.4286/lebak Bulus, seluas 48 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Maret 2002 No.0462812002;
- 3) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.189/2003 tanggal 03 Oktober 2003, Hak Milik No.3134 sisa/Lebak Bulus telah beralih dari MUHAMAD SADELI menjadi atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (JOSEPHINE PRANATALIA TANTRI), terdaftar tanggal 27 Oktober 2003 ;
- 4) Bahwa berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.2508/2003 yang dibuat dihadapan PPAT RETNO RINI PURWANINGSIH DEWANTO, SH No.191/2003 tanggal 3 Oktober 2003, terbit tercatat atas nama PT. BANK LIPPO, Tbk, di Tangerang, terdaftar tanggal 3 Nopember 2003;

Dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah a quo. Oleh sebab itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta selatan yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## 2. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya yang intinya menyatakan : *bahwa Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 7 Pebruari 2000 terdaftar atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*TANTRI dan sertipikat Hak tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 3 Nopember 2001 No.2508/2003 harus dinyatakan batal demi hukum;*

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas, intinya mengenai keabsahan dan prosedur pencatatan peralihan hak dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang mana harus diuji kebenarannya, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan oleh Badan Peradilan Umum ;

Hal tersebut secara jelas diatur dalam Pasal 1 butir 10 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 jo. Pasal 4 Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

Oleh karenanya TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT II;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan para Penggugat adalah para Penggugat merupakan Ahli Waris Alm. SADELI sebagai pemilik bidang tanah yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.3134 sisa/Lebak Bulus, dimana telah terjadi peralihan hak dan pencatatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas bidang tersebut secara melawan hukum ;

Hal 47 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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



Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena proses peralihan hak dan pembebanan hak tanggungan atas bidang tanah Hak Milik No.3134 sisa/ Lebak Bulus telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perlu TURUT TERGUGAT II tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, TURUT TERGUGAT II terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT II tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud ; Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan transaksi jual beli ; Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang - Undang ;

Oleh karena itu, tindakan TURUT TERGUGAT II dalam melakukan proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No.3134 sisa/Lebak Bulus dari atas nama MUHAMAD SADELI kepada Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (JOSEPHINE PRANATALIA TANTRI), telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II dilakukan berdasarkan AKTA OTENTIK yang diajukan oleh Tergugat.

Bahwa terkait dengan pencatatan pembebanan hak tanggungan, perlu ditegaskan didalam suatu proses apapun/ TURUT TERGUGAT II terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT II tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud. Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan pembebanan Hak Tanggungan. Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang ;

Oleh karena itu, tindakan TURUT TERGUGAT II dalam melakukan proses pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik No.3134 sisa/Lebak Bulus atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (JOSEPHINE PRANATALIA



TANTRI), telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Undang Undang No.4 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.

Dengan demikian keberadaan sertifikat a quo adalah sah menurut hukum karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No.3134 sisa/Lebak Bulus tersebut batal demi hukum ;

Bahwa sesuai dengan sanggahan TURUT TERGUGAT II diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan TURUT TERGUGAT II dalam menerbitkan sertifikat a quo menimbulkan kerugian bagi para Penggugat, sehingga tuntutan agar TURUT TERGUGAT II untuk membatalkan peralihan Hak Milik No.3134 sisa/Lebak Bulus atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (JOSEPHINE PRANATALIA TANTRI) dan pembebanan Hak Tanggungan No.250B/2003 tanggal 3 Nopember 2003 dalam daftar yang berlaku, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;

Dengan tidak adanya suatu kerugian apapun karena tidak adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan TERGUGAT maka tuntutan pembatalan terhadap peralihan Hak Millk No.3134 sisa/Lebak Bulus atas nama Nyonya JOSEPHIN PRANATALIA TANTRI (JOSEPHINE PRANATALIA TANTRI) dan Pembebanan Hak Tanggungan No.2508/2003 tanggal 3 Nopember 2003 menurut TURUT TERGUGAT II tidak ada alasan dan dasar hukumnya sedikitpun untuk dikabulkan ;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT II agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi TURUT TERGUGAT II ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; .
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada para penggugat
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono ) ;
- 

Menimbang, bahwa selanjutnya, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 20 Agustus 2014 dan Kuasa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 25 Agustus 2014, yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam perkara ini yang secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya telah pula mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi materai sebagaimana mestinya dan telah disesuaikan dengan aslinya yang diberi tanda dengan surat bukti P-1 s/d P-8 kecuali surat bukti P-5, P-6, P-7, dan P-8 adalah fotocopy dari fotocopy, surat-surat bukti tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Kutipan Akta Kelahiran No. 242/DISP/JS/1995/1990 atas nama NUR FADILAH yang diterbitkan dari Kantor Catatan Sipil Kota Jakarta Selatan (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti P – 2 : Ijazah MIN atas nama LILI MARLINAH (fotocopy sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P – 3 : Ijazah Madrasah Tsanawiyah atas nama NUR FADILAH (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti P – 4 : Surat Pernyataan Ahli Waris (fotocopy sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P – 5 : Surat Keterangan Kematian No.02/1.755.03/2006 Alm. M. Sadeli asli telah hilang berdasarkan Surat Keterangan dari Kelurahan Lebak Bulus (fotocopy dari fotocopy) ;
6. Bukti P – 6 : Penetapan Nomor 33/Eks.HT/2005/PN.Jkt.Sel. (fotocopy dari fotocopy) ;
7. Bukti P – 7 : Sertifikat Hak Milik No.3134/sisa, Kelurahan Lebak Bulus (fotocopy dari fotocopy) ;
8. Bukti P – 8 : Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 2508/2003 tanggal 03 November 2003 (fotocopy dari fotocopy) ;

Hal 50 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan surat-surat bukti sebagaimana tersebut diatas juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang keterangannya dipersidangan di bawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi ZAINUDIN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa setahu saksi tanah di Jl. Karang Tengah I No. 5 RT.004/RW.003, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan pemiliknya adalah anak-anak Alm. M. Sadeli yang panggilannya Liliana, Yana, Kholi, Murshadat, Suhaebah, Sumi, Yeti dan Nur Fadillah ;
  - Bahwa setahu saksi pemilik pertama tanah tersebut adalah Alm. M. Sadeli ;
  - Bahwa setahu saksi Alm. M. Sadeli meninggal pada tahun sekitar 2005 ;
  - Bahwa setahu saksi tanah tersebut dijual tahun 2003, pada saat itu Alm. M.Sadeli sedang di rawat di ruang ICU Rumah Sakit Gatot Subroto ;
  - Bahwa setahu saksi Alm. M. Sadeli pada waktu di Rumah Sakit sudah di pakaikan oksigen dan tidak bisa jalan ;
  - Bahwa setahu saksi Penggugat Lili Marlina benar anak dari Alm. M. Sadeli ;
  - Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi adalah tetangganya jadi tahu persis ;
  - Bahwa setahu rumah tersebut ditempati penggugat sampai sekarang ;
  - Bahwa saksi menyatakan sejak lahir tinggal bertetangga dengan Alm. M.Sadeli dan mengetahui ibu Lili tinggal disitu sampai sekarang, dahulu pernah tinggal di Taman Sari namun kembali lagi ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa dalam Kartu Keluarga yang dibuat oleh M. Sadeli, ibu Lili tidak termasuk didalamnya ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa pada saat Alm. M. Sadeli meninggal, ibu Lili dan Ibu Nur Fadillah tidak termasuk dalam ahli warisnya ;
  - Bahwa setahu saksi Ibu Lili dan Nur Fadillah adalah keluarga dari Alm. M.Sadeli, namun mengenai Ijazah dan Akte Kelahiran saksi tidak tahu ;
  - Bahwa setahu saksi pada tahun 2003 Alm. M. Sadeli sedang sakit dan dirawat di Rumah Sakit, sedangkan untuk tepatnya tanggal dan bulan berapa saksi lupa ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang AJB yang dibuat Alm. M. Sadeli pada bulan Oktober 2003 ;
  - Bahwa saksi adalah pekerja swasta dan bekerja dari jam 08.00 s/d 17.00 WIB;
  - Bahwa saksi setiap hari melihat kondisi Alm. M. Sadeli dengan mendatangi rumahnya, namun saksi tidak mengamati apa yang terjadi di dalam rumah tersebut ;

Hal 51 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar apabila Alm. M. Sadeli pernah menandatangani sebuah blanko kosong ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy yang telah diberi meterai sebagaimana mestinya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya yang diberi tanda dengan surat bukti, sebagai berikut :

Bukti dari Tergugat III yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-17 surat bukti tersebut telah diberi materai sebagaimana mestinya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali surat bukti T.III-3, T.III-8 s/d T.III-13, dan T.III-15 s/d T.III-17 adalah fotocopy dari fotocopy, surat-surat bukti tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.III – 1 : Surat Perjanjian Kredit No. 0415/RO.MLW/PIN/PK/2003, tertanggal 03 Oktober 2003 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T.III – 2 : Akta Jual Beli tertanggal 03 Oktober 2003, antara Tn.Muhammad Sadeli (Pihak Penjual) dengan Ny. Josephin Pranatalia Tantri (Pihak Pembeli) (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti T.III – 3 : Surat Keterangan Ahli Waris, yang dibuat Asimah binti H.Simin (Istri M. Sadeli), yang telah disahkan oleh Lurah Lebak Bulus (Akbar Supria Pancha, BA) pada tanggal 16 September 2003, dimana Para Penggugat (Lili Marlinah dan Nur Fadilah) tidak termasuk dalam keanggotaan ahli waris Alm. Muhammad Sadeli (fotocopy dari fotocopy) ;
4. Bukti T.III – 4 : Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Alm. M. Sadeli yang telah disahkan oleh Lurah Lebak Bulus (Akbar Supria Pancha, BA), juga telah dikuatkan oleh camat Cilandak (Maulana, SH.) pada tanggal 25 September 2003. (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti T.III – 5 : Sertifikat Hak Milik No. 3134 atas nama Ny. Josephin Pranatalia Tantri (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti T.III – 6 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 191/2003 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti T.III – 7 : Sertifikat Hak Tanggungan No. 2508/2003 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Hal 52 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.III – 8 : Surat No. 56/SWW&R/II/05, surat-surat peringatan kepada Josephin Pranatalia Tantri dan Aji Prasetya Disna (fotocopy dari fotocopy) ;
9. Bukti T.III – 9 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel. tentang Aanmaning (tegoran) kepada Josephin Pranatalia Tantri (fotocopy dari salinan resmi) ;
10. Bukti T.III – 10 : Relas Panggilan Tegoran No. 33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel (fotocopy dari fotocopy) ;
11. Bukti T.III – 11 : Penetapan No. 33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel, tentang Sita Eksekusi (fotocopy dari fotocopy) ;
12. Bukti T.III – 12 : Berita Acara Eksekusi No. 33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel. (fotocopy dari fotocopy) ;
13. Bukti T.III – 13 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.33/Eks.HT/2005/PN.Jak.Sel, tentang perintah melakukan eksekusi lelang, melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta IV (fotocopy dari fotocopy) ;
14. Bukti T.III – 14 : Kwitansi-kwitansi pembayaran oleh Tergugat III kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, termasuk pembayaran iklan Koran Rakyat Merdeka, untuk pelaksanaan Lelang atas nama Josephin Pranatalia Tantri (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
15. Bukti T.III – 15 : Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV, dengan No. W 10-U3.HT.04.10.043, tanggal 11 Maret 2008 (fotocopy dari fotocopy) ;
16. Bukti T.III – 16 : Salinan Putusan Resmi perkara No. 103 / Pdt.G / 2012 / PN.Jak.Sel. antara Para Penggugat (LILI MARLINA dan NUR FADILAH) melawan Tergugat IV, dalam perkara a quo sebagai Tergugat III (fotocopy dari fotocopy) ;
17. Bukti T.III – 17 : Surat Keterangan Incraht perkara No. 103 / Pdt.G / 2012 / PN.Jak.Sel. dengan No. W.10.U3/508/HK.02/II/2014 dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (fotocopy dari fotocopy);

Bukti dari Turut Tergugat I yang diberi tanda TT.I-1 s/d TT.I-13 surat bukti tersebut telah diberi materai sebagaimana mestinya dan telah disesuaikan dengan

Hal 53 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya kecuali surat bukti TT.I-1, TT.I-4, TT.I-6 s/d TT.I-8, dan TT.I-10 s/d TT.I-13 adalah fotocopy dari fotocopy, surat-surat bukti tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bukti TT.I – 1 : Sertifikat Hak Milik No. 3134 dan Surat Ukur No. 01915/Lebak Bulus/2000 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, yang berkenaan dengan sebidang tanah seluas 375 m<sup>2</sup> yang terletak di RT.004/RW.003 Kel. Lebak Bulus Kec. Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan (fotocopy dari fotocopy) ;
2. Bukti TT.I – 2 : Akta Jual Beli No. 189/2003 tanggal 03 Oktober 2003 yang dibuat oleh PPAT RETNO RINI P. DEWANTO, SH. (Turut Tergugat I) (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti TT.I – 3 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 191/2003 tanggal 03 2003 yang dibuat oleh PPAT RETNO RINI P. DEWANTO,SH. (Turut Tergugat I) (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti TT.I – 4 : Surat Keterangan Kematian No. 138/1.755.3 tanggal 09 September 2003 yang diterbitkan oleh Kelurahan Lebak Bulus dan ditandatangani oleh Akbar Supria Panca, BA. Selaku Lurah Lebak Bulus (fotocopy dari fotocopy) ;
5. Bukti TT.I – 5 : Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 25 September 2003 yang dibuat oleh Alm. M. Sadeli dan Tergugat IV s/d VIII (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti TT.I – 6 : Kartu Keluarga No. 208625 C yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta wilayah kota Jakarta Selatan Kec. Cilandak Kel. Lebak Bulus dengan nama Kepala Keluarga M. Sadeli (fotocopy dari fotocopy) ;
7. Bukti TT.I – 7 : (i) KTP dengan No. 09.5306.140150.0045 atas nama M. Sadeli lahir di Jakarta pada tanggal 14 Januari 1950 alamat di Karang Tengah, RT. 004/RW. 003, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan (fotocopy dari fotocopy) ;  
(ii) KTP dengan No. 09.5306.420380.7046 atas nama Suhaebah lahir di Jakarta pada tanggal 02 Maret 1980 alamat di Karang Tengah, RT. 004/RW. 003, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan (fotocopy dari fotocopy) ;

Hal 54 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (iii) Formulir Permohonan KTP WNI bernomor 3778017 tertanggal 25 September 2003 atas nama SUHAEBAH (fotocopy dari fotocopy) ;
- (iv) KTP dengan No. 09.5306.510582.7061 atas nama SUHAETI lahir di Jakarta tanggal 02 Maret 1982 alamat di Karang Tengah, RT. 004/RW. 003, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan (fotocopy dari fotocopy) ;
- (v) KTP dengan No. 09.5306.560771.0244 atas nama YULYANAH lahir di Jakarta tanggal 16 Juli 1971 alamat di Karang Tengah, RT. 004/RW. 003, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan (fotocopy dari fotocopy) ;
- (vi) KTP dengan No. 09.5306.690973.0218 atas nama OLIYAH lahir di Jakarta tanggal 19 September 1973 alamat di Karang Tengah, RT. 004/RW. 003, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan (fotocopy dari fotocopy) ;

8. Bukti TT.I – 8 : (i) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No. 31.71.020.001.022-0433.0 tanggal 01 Oktober 2003 atas nama wajib pajak M. Sadeli dan dengan letak obyek pajak di Jl. Karang Tengah RT. 004/RW. 003, Kel. Lebak Bulus Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan (fotocopy dari fotocopy) ;
- (ii) Surat Tanda Terima Setoran, atas nama wajib pajak M. Sadeli dengan letak obyek pajak di Jl. Karang Tengah RT. 004/RW. 003, Kel. Lebak Bulus Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan No. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang bernomor 31.71.020.001.022-0433.0 tanggal 01 Oktober 2003 (fotocopy dari fotocopy) ;
9. Bukti TT.I – 9 : Surat Permohonan Pembebanan Hak Tanggungan No.0822/RO.S/ADK/LB.MLW/IX/2003 tanggal 17 September 2003 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
10. Bukti TT.I – 10 : (i) Kartu Tanda Penduduk No. 3219142019.3617361 atas nama JOSEPHINE PRANATALIA TANTRI lahir di Jakarta tanggal 14 Desember 1963 alamat di

Hal 55 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepondang Raya W2/38, RT.007/RW.006 Kel. Rengas,  
Kec. Ciputat, Kab. Tangerang (fotocopy dari fotocopy) ;

(ii) Paspor Republik Indonesia No. H401084 atas nama  
JOSEPHINE PRANATALIA TANTRI tanggal penerbitan  
11 Maret 1999 (fotocopy dari fotocopy) ;

(iii) Kartu Tanda Penduduk No. 19.14.20197598673607380  
atas nama Adji Prasetya Disna atas suami dari  
JOSEPHINE PRANATALIA TANTRI lahir di Jakarta  
pada tanggal 18 Desember 1961 dengan alamat di  
Kepondang Raya W2 No. 38, RT. 007/RW. 006, Kel.  
Rengas, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang (fotocopy dari  
fotocopy) ;

11. Bukti TT.I – 11 : Kartu Keluarga No. 05986/1402019/2000 yang diterbitkan  
oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang, dengan nama  
Kepala Keluarga Adji Prasetyo Disna (fotocopy dari  
fotocopy) ;

12. Bukti TT.I – 12 : Kutipan Akta Perkawinan No. 102/JP/1985 tanggal 10 Juli  
1985 antara JOSEPHINE PRANATALIA TANTRI (Tergugat  
I) dan ADJI PRASETYA DISNA (Tergugat II), yang  
diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Walikota Jakarta Pusat  
(fotocopy dari fotocopy) ;

13. Bukti TT.I – 13 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan  
Bangunan, atas nama wajib pajak JOSEPHINE  
PRANATALIA TANTRI (fotocopy dari fotocopy) ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I selain mengajukan surat-surat bukti  
sebagaimana tersebut diatas juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang  
keterangannya dipersidangan di bawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi Dra. Hariyanti Poerbiantri, SH.MKn. dibawah sumpah menerangkan pada  
pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi adalah pihak yang mendengar, melihat dan mengalami langsung  
peristiwa penandatanganan AJB No. 189.
  - Bahwa saksi adalah rekanan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari PT.Bank Lippo,  
Tbk. (saat ini PT Bank CIMB Niaga, Tbk).
  - Bahwa saksi pada tahun 2003 masih tercatat sebagai Notaris dan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja di Kabupaten Bekasi, oleh karena  
Obyek AJB No. 189 terletak di Kotamadya Jakarta Selatan, maka Saksi tidak

Hal 56 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat melaksanakan tugasnya untuk membuat akta berkenaan dengan Obyek AJB No. 189 karena bertentangan dengan PP No. 37/1998. Kemudian Saksi menunjuk rekanan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja di Kotamadya Jakarta Selatan yaitu PPAT Retno Rini P. Dewanto, SH. (TURUT TERGUGAT I).

- Bahwa Obyek AJB No. 189 terletak di Kotamadya Jakarta Selatan.
- Bahwa saksi menjelaskan proses pengikatan kredit di Bank Lippo pertama Sertifikat diserahkan ke Bank Lippo oleh Penjual ke Bank Lippo, setelah itu oleh Bank Lippo dicek ke lokasi semua data-datanya, fisiknya semua, setelah lengkap data-datanya terkumpul baru Bank Lippo kasih ke saksi sertifikatnya baru melakukan cek ke BPN, bayar pajak, setelah itu lengkap semua validasi baru jual beli ;
- Bahwa PPAT Retno Rini P. Dewanto, SH. (TURUT TERGUGAT I) mendapatkan semua dokumen-dokumen dan surat-surat yang dibutuhkan untuk memfinalisasi AJB No. 189 dari PT. Bank Lippo, Tbk. (saat ini PT Bank CIMB Niaga, Tbk).
- Bahwa secara bersama-sama Saksi dan TURUT TERGUGAT I bersama-sama melakukan verifikasi (pengecekan) tentang keabsahan dan keotentikan dari SHM No. 3134.
- Bahwa penandatanganan AJB No. 189 dilaksanakan di kantor PT Bank Lippo, Tbk., Regional Office Melawai, Jakarta Selatan.
- Bahwa saksi mengetahui pihak-pihak yang hadir pada saat penandatanganan AJB tersebut ;
- Bahwa kondisi fisik dan mental dari Alm. M. SADELI pada saat itu sehat dan sadar, mengerti dan mengikuti apa yang dibacakan Akte Jual Beli nya dan tandatangan ;
- Bahwa saksi yakin itu M. Sadeli karena ia membawa bukti KTP, KK, Akte Nikah, Keterangan Waris dan Akte Kematian Istrinya ;
- Bahwa saat itu Alm. Sadeli didampingi oleh orang-orang yang ada pada keterangan warisnya ;
- Bahwa nama Lili Marlinah dan Nur Fadilah tidak terdapat pada keterangan waris ;
- Bahwa saksi menyatakan tidak benar Alm. M. Sadeli menandatangani kertas kosong ;
- Bahwa saksi menyatakan yakin mereka tidak menandatangani kertas kosong karena kalau pekerjaan dari Bank mau tanda tangan, Akte nya telah dibaca

Hal 57 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu oleh Bank, jadi semua berkas dikumpulkan terlebih dahulu baru ditandatangani;

- Bahwa karena saksi tidak berhak untuk melakukan AJB maka saksi memberikan kepada rekan PPAT Retno Rini ;
- Bahwa saksi menyatakan sebelum saksi menyerahkan ke rekanan tentunya saksi sudah mempelajari semua data-data, syarat-syarat dalam melakukan jual beli ;
- Bahwa yang melakukan pengecekan di BPN adalah PPAT Retno Rini ;
- Bahwa saksi menyatakan dalam hal jual beli ini awalnya Sertifikat di kasih dari Bank Lippo tetapi tidak tahu apakah ada makelar atau tidak ;
- Bahwa saksi menyatakan selama ini transaksi jual beli mempersyaratkan bahwa yang penting penjualan harus ditransfer ke rekening dari penerima atau penjual dan hasil transaksi diberikan kepada nama yang tertera di sertifikat dan disitu telah tertulis nama M. Sadeli ;
- Bahwa saksi menyatakan ahli waris yang dicatatkan telah tanda tangan dalam AJB, mengerti isi AJB dan tidak ada sanggahan ;
- Bahwa Saksi mengetahui Surat Perjanjian Kredit No.0415/RO.MLW/PIN/PK/2003 tanggal 03 Oktober 2013 merupakan perjanjian di bawah tangan, akta tersebut dibuat setelah AJB.
- Saksi PPAT Hariyanti membawa fotokopi dokumen yang diterbitkan oleh PT.Bank Lippo, Tbk. (TERGUGAT III) yang menyatakan bahwa uang hasil penjualan Obyek AJB No. 189 sebesar Rp. 380.115.000,- (tiga ratus delapan puluh juta seratus lima belas ribu Rupiah) telah dipindah buku kan (*transfer*) dari rekening milik PT Bank Lippo, Tbk. Kepada rekening milik Alm. M.SADELI.
- Bahwa menurut saksi persoalan antara Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang katanya penjual M. Sadeli tidak tanda tangan tetapi yang datang ke Bank Lippo adalah M. Sadeli bersama ahli warisnya, kalau memang itu tidak benar berarti ahli waris lainnya turut serta ;
- Bahwa menurut saksi semua syarat AJB telah terpenuhi dan pihak pertama telah menjual ke pihak kedua ;

Bukti dari Turut Tergugat II yang diberi tanda TT.II-1 s/d TT.II-3 telah diberi materai sebagaimana mestinya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali surat bukti TT.II-2 dan TT.II-3 adalah fotocopy dari print out, surat-surat bukti tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bukti TT.II-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 3134/Lebak Bulus, seluas 430 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 05

Hal 58 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Februari 2000 No. 01915/Lebak Bulus/2000 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

2. Bukti TT.II-2 : Undang-Undang RI No. 5 tahun 1986 tentang Tata Peradilan Usaha Negara (fotocopy dari print out) ;
3. Bukti TT.II-3 : Undang-Undang RI No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (fotocopy dari print out) ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi, dan menyatakan tidak keberatan apabila persidangan dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa para pihak menyerahkan kesimpulan masing-masing untuk Penggugat pada tanggal 23 Pebruari 2015, untuk Tergugat III dan Turut Tergugat I pada tanggal 02 Februari 2015, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII serta Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan kesimpulan dan kemudian para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan yang telah termuat dalam Berita Acara Persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dalam putusan ini ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai Kompetensi atau kewenangan dari Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka karena itu berdasarkan Pasal 136 HiR eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Para Penggugat tidak mempunyai kewenangan / kapasitas dalam mengajukan gugatan.
2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas (Exceptio Obscuur Libel) .
3. Gugatan Penggugat simpang siur / saling bertentangan satu sama lain.
4. Gugatan Para Penggugat Nebis In Idem.

Hal 59 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat Prematur (Exceptio Dilatoria)
2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas (Exceptio Obscur Libel).

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat II pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat.
2. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (Eksepsi Kompetensi Absolut);

Menimbang, bahwa setelah meneliti eksepsi-eksepsi dari Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihubungkan dengan surat gugatan Para Penggugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah majelis meneliti eksepsi Tergugat III yang pertama ternyata eksepsi tersebut sama dengan eksepsi yang diajukan Turut Tergugat II pada point ke-1 yakni tentang Para Penggugat tidak mempunyai kewenangan / kapasitas dalam mengajukan gugatan ;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengemukakan bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan oleh para Penggugat pada perkara aquo adalah Surat Keterangan Waris tertanggal 14 Juni 2007, yang dibuat hanya oleh para ahli waris dan hanya diketahui oleh Lurah Lebak Bulus, pada hal pada waktu sebelumnya yaitu pada tanggal 23 September 2003 telah dibuatkan oleh Pewaris sendiri yaitu Almarhum M. Sadeli yang kemudian disahkan oleh Lurah Lebak Bulus dan juga dikuatkan oleh Camat Cilandak. Bahwa ternyata pada Surat Keterangan Waris yang pertama yaitu Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh M. Sadeli Para Penggugat kedua-duanya tidak termasuk dalam daftar anggota ahli waris dari keluarga M. Sadeli dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas / kewenangan sama sekali mengajukan gugatan dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat II mengemukakan bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris Alm. Sadeli sebagai pemilik bidang tanah yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3134 sisa / Lebak Bulus dimana telah terjadi peralihan hak dan pembenan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas bidang tersebut, berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah aquo;

Hal 60 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah majelis meneliti secara seksama ternyata materi eksepsi dari Tergugat III dan Turut Tergugat II tersebut telah masuk ke pokok perkara yang memerlukan pembuktian dengan demikian eksepsi dari Tergugat III dan Turut Tergugat II tentang Para Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa setelah majelis meneliti eksepsi Tergugat III yang Ke-2 ternyata eksepsi tersebut sama dengan eksepsi yang diajukan Turut Tergugat I pada point Ke-2 yaitu tentang Gugatan Para Penggugat tidak jelas (Exceptio Obscur Libel) ;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengemukakan bahwa pada butir 1 gugatan Para Penggugat jelas dinyatakan bahwa berdasarkan sertifikat Hak Milik No.3134 , M. Sadeli yang meninggal dunia pada tahun 2005, mempunyai tanah seluas 430 M2, akan tetapi pada butir 5 gugatan yang sama, almarhum M. Sadeli bersama-sama dengan Ahli waris yang sah yaitu Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII telah menjual tanah sertifikat hak milik No. 3134 seluas 375 M2 sehingga dengan demikian telah terdapat perbedaan antara kedua sertifikat tersebut yang bernomorkan sama dengan demikian timbul pertanyaan juga sebenarnya Sertifikat Hak Milik No. 3134 ada berapa? ;

Bahwa Para Penggugat juga tidak menjelaskan mengenai batas-batas yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 3134 tersebut, Para Penggugat tidak menjelaskan secara pasti mengenai luas tanah dan tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat I mengemukakan bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak jelas padahal dalam gugatan sebelumnya Majelis Hakim telah memutuskan Niet Onvankelije Verklaard dengan pertimbangan tidak jelasnya luas tanah yang menjadi objek sengketa dan tidak jelasnya fakta (Fetelijke Grond) tentang (I) siapa pihak-pihak yang menginstruksikan baik secara langsung dan / atau tidak langsung kepada Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII untuk membubuhkan tandatangan diatas blanko kosong ; dan (II) apa alasan-alasan yang menyebabkan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII mau membubuhkan tandatangan di atas blanko kosong ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan posita gugatan Penggugat dimana pada angka 1, Para Penggugat mendalilkan bahwa Alm. Sadeli memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3134 luasnya 430 M2 yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak

Hal 61 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan akan tetapi terdapat perbedaan pada posita angka 6, 9, 19, 21, 22 serta pada petitum angka 4 menyebutkan bahwa luas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3134 dan Surat Ukur No. 01915/Lebak Bulus/2000 tanggal 5 Februari 2000 terdapat sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan seluas 375 M2 ;

Menimbang, bahwa tentang batas-batas tanah obyek sengketa, setelah Majelis memperhatikan gugatan Para Penggugat baik posita maupun petitumnya tidak ada satupun dalil yang mencantumkan tentang batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang obyek sengketanya tentang tanah dan bangunan seyogyanya dicantumkan luas beserta batas-batas tanah / bangunan obyek sengketa supaya jelas dan tidak kabur ;

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1391 K/Sip/1975 tanggal 28 April 1979 menyebutkan "Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (Bertanda II) saja, Gugatan Penggugat tidak dapat diterima" ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyebutkan "Karena dalam Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak / batas-batas tanah sengketa. Gugatan tidak dapat diterima" ;

Menimbang, bahwa sejalan dengan uraian diatas apabila dihubungkan dengan bukti TT.I-14 berupa Salinan Putusan Perkara Perdata No. 103/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tertanggal 28 Oktober 2013 yang mana dalam putusan tersebut salah satu pertimbangan hukumnya adalah karena Para Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah obyek sengketa sehingga gugatan perkara No. 103/Pdt.G/Jkt.Sel dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas menurut pendapat majelis gugatan Para Penggugat kabur / obscur libel dengan demikian eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur / Obscur Libel beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat simpang siur / saling bertentangan satu sama lain;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti surat gugatan Para Penggugat dimana pada posita angka 14 tertulis bahwa faktanya Tergugat II dan Tergugat III

Hal 62 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah datang menghadiri Aanmaning (Panggilan Pengadilan) yang diajukan oleh Terguga IV atas tanggung jawab dan hutang kepada Tergugat IV sedangkan pada posita angka 16 menjelaskan bahwa Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII ikut menjual tanah dan bangunan milik orang tua Penggugat tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II mengagunkan tanah milik Para Penggugat dengan dasar Akta Jual Beli yang cacat hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena disatu sisi Para Penggugat menjelaskan bahwa obyek perkara diagunkan kepada Tergugat IV (SUHAEBAH) yang nota bene salah satu ahli waris dari Alm. M. Sadeli sedangkan pada posita yang lain Tergugat IV menurut Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena ikut menjual tanah obyek perkara tanpa sepengetahuan Para Penggugat, maka oleh karena itu gugatan para Penggugat menjadi simpang siur / saling bertentangan satu sama lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur (obscur libel) yang diajukan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beralasan hukum untuk dikabulkan maka eksepsi selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat kabur (Obscur Libel), maka gugatan Para Penggugat dikwalifisir sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat formil gugatan, oleh karena gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan :

## M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Hal 63 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp.6.016.000,- (enam juta enam belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : SENIN, tanggal : 27 APRIL 2015, oleh USMAN, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, MADE SUTRISNA, SH.MHum. dan H. BAKTAR JUBRI NASUTION, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : SENIN, tanggal : 04 MEI 2015, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dibantu SUTIWI, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa, Para Penggugat, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII dan Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**MADE SUTRISNA, SH.MHum.**

**U S M A N, S.H.**

**H. BAKTAR JUBRI NASUTION, SH.MH.**

Panitera Pengganti,

**S U T I W I**

Biaya – biaya :

- Meterai .....	Rp.	6.000,-
- Redaksi .....	Rp.	5.000,-
- Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
- Biaya ATK .....	Rp.	75.000,-
- Panggilan .....	Rp.	5.900.000,- +
Jumlah .....	Rp.	<u>6.016.000,-</u>

Hal 64 dari 64 hal. Putusan No.714/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

**Disclaimer**

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

