



**PUTUSAN**

**Nomor 634/PDT/2015/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. BUNYANAH, umur 57 tahun, bertempat tinggal di Kampung Kandang Rt.008 Rw.006 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I, semula Penggugat I ;
2. H. AMINAH Bt KEMED, 79 tahun, beralamat di Jl. Cilandak KKO Rt.001 Rw.007 Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING II, semula Penggugat II ;

Pembanding I dan Pembanding II dalam hal ini memberi kuasa kepada RIKY MULIA SIREGAR, SH., SUPARNO, SH., MUSLIM, SH., EDY SGR, SH dan ZULIANSYA, SH. Para Advokat/Penasihat Hukum pada MSP Law Office, berkantor di Jl. Mampang Prapatan Raya Kav.71-73, Multika Building 2<sup>nd</sup> Floor-suite 207, Jakarta Selatan 12790, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Oktober 2015, selanjutnya disebut para PEMBANDING ;

**M E L A W A N**

1. ABU HURAEROH, beralamat di Kampung Kecil RT.008 RW.09, Kelurahan Tebet, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I, semula Tergugat I ;
2. H. SUUDI TABRANI, beralamat di Jl. Cilandak KKO RT.001 RW.007 No.7, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta

Hal. 1 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II, semula Tergugat II ;

3. DANIEL PARGANDA M, SH.MH. pekerjaan Notaris & PPAT, beralamat kantor di Jl. Jatinegara Barat No.191 D, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I, semula Turut Tergugat I ;
4. IBNU HANNY, SH., pekerjaan Notaris & PPAT, beralamat kantor di Jl. Gado III No.4 A, Jl. Radio Dalam Raya, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II, semula Turut Tergugat II ;
5. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN, beralamat di Jl. H. Alwi No.99, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : YULISTRIANI, SH., SUPRAPTO, SH., H. LALU MAKBUL, SH., HANJAR PRIHADI, SH., DJOKO WIDODO, SH., EBDILHAD AL FAWWAZ, MURSIDI, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Desember 2015, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III, semula Turut Tergugat III ;

## **Pengadilan Tinggi tersebut ;**

### **Telah membaca :**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 17 Desember 2015, Nomor 634/PEN/PDT/2015/PT.DKI, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 7 Mei 2014 Nomor 424/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Membaca, gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Juli 2013, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat I adalah anak Kandung dari Penggugat II dengan suaminya yang bernama Haji Baning yang telah meninggal dunia pada tanggal 16 April 1992.
2. Bahwa ayah kandung Penggugat I mewariskan sebidang tanah yang terletak setempat dikenal di Jalan Moh Kahfi I Rt/Rw 05/06, Kelurahan Jagakarsa, Jakarta Selatan, seluas seluas 298 m2.
3. Bahwa di atas tanah sebagaimana dimaksud angka 2, berdiri bangunan rumah tinggal orang tua Penggugat I, kemudian belakangan dibangun bangunan rumah toko sebanyak 4 (empat) unit salah satunya telah ditempati oleh Penggugat I dan 3 (tiga) unit rumah toko lainnya disewakan kepada orang lain.
4. Bahwa kemudian pada tahun 1995 terbit Sertipikat Hak Milik atas tanah peninggalan orang tua Penggugat I sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas yakni : Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan yang diatas namakan Haji SUUDI TABRANI (Tergugat II) yang juga adik kandung Penggugat I  
  
Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa/Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa diatasnamakan Haji SUUDI TABRANI adalah atas persetujuan ahli waris almarhum H. Baning, karena menurut Adat Betawi bahwa anak laki-lakilah yang lebih dipercaya oleh segenap ahli waris untuk memegang harta warisan yang belum dibagi.
5. Bahwa Penggugat I menempati tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa/Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa ketika bangunan di atasnya masih berupa rumah tinggal peninggalan orang tua Penggugat I dan Tergugat II yakni tahun 1992, kemudian setelah Tergugat II membangun 4 unit rumah toko diatasnya Penggugat I menempati salah satu dari 4 unit rumah toko.
6. Bahwa sekitar tahun 2007, Tergugat I menyuruh Penggugat I mengosongkan rumah toko yang ditempati oleh Penggugat I, padahal tanah dan rumah toko dimaksud adalah warisan dari ayah kandung Penggugat I yang belum dibagi.

Hal. 3 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa alasan dari Tergugat I menyuruh Penggugat I mengosongkan rumah toko karena tanah terperkara telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo menyatakan bahwa tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan atas nama Haji SUUDI TABRANI, sebagai tanah sengketa.

8. Bahwa setelah adanya perkara di Kepolisian yang mendudukkan Penggugat I sebagai tersangka, Penggugat I mengetahui dasar dari balik nama kepada Tergugat adalah berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 02-08- 2007 NO.118/2007 OLEH NOTARIS IBNU HANNY S.H.,(Turut Tergugat II);

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menghadap kepada Turut Tergugat II, untuk menandatangani akta jual beli tanah, karenanya menolak adanya akta jual beli di atas.

Bahwa Penggugat I mengetahui setelah ada perkara di Kepolisian, Bahwa Tergugat II, sebagai yang yang tercantum namanya dalam Sertipikat Hak Milik 1303, Desa/Kelurahan Jagakarsa, tidak pernah menghadap Turut Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli dimaksud.

Bahwa oleh karena kelalaian Tergugat II sehingga tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik 1303, Desa/Kelurahan Jagakarsa, sehingga terjadi balik nama kepada Tergugat I sangat merugikan Penggugat.

Bahwa Penggugat mengetahui setelah adanya perkara di Kepolisian, bahwa Turut Tergugat I yang menunjuk Tergugat II dalam pembuatan Akta Jual Beli tgl. 02-08-2007 No. 118/2007.

9. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tgl. 02-08-2007 No. 118/2007 OLEH NOTARIS/PPAT IBNU HANNY SH., diperbuat tidak sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku, dalam hal ini peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22 yang berbunyi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Maka balik nama Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakrasa, Kota Jakarta Selatan atas nama Haji SUUDI TABRANI menjadi atas nama ABU HURAEROH mohon dinyatakan adalah cacat hukum dan dinyatakan batal.

10. Bahwa Penggugat I mengetahui hubungan Tergugat II dengan Tergugat I adalah pinjam-meminjam uang yang jumlahnya diketahui Penggugat setelah ada perkara di Kepolisian, yakni : senilai Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah), tetapi yang diterima oleh Tergugat II baru senilai Rp. 745.000.000,- (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah).

11. Bahwa sejak tahun 2007 hingga saat ini Tergugat I menerima uang sewa dari 3 unit rumah rurnah toko yang berdiri di atas sebidang tanah yang terletak setempat dikenal di Jalan Moh. Kahfi I Rt/Rw 05/06, Kelurahan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakrasa, Kota Jakarta Selatan atas nama Haji SUUDI TABRANI, yang bernilai Rp. 150.000.000,-/ per tahun.

12. Bahwa sejumlah uang yang diterima Tergugat II dari Tergugat I Rp.745.000.000,- (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah) bukanlah merupakan harga yang pantas sebagai harga jual beli karena harga pasaran tanah di daerah Jalan Moh Kahfi I Rt/Rw 05/06 Kelurahan Jagakarsa, Jakarta Selatan pada tahun 2006 mencapai Rp. 3.000.000,-/m2 (tiga juta rupiah per meter per segi) jika dihitung harga pasar atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakrasa, Kota Jakarta Selatan atas nama Haji SUUDI TABRANI dengan luas 298 m2 maka harga pasarnya :

Tanah :  $Rp. 3.000.000 \times 298 \text{ m}^2 = Rp. 894.000.000$  (Delapan ratus Sembilan puluh empat juta rupiah)

Hal. 5 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 unit rumah toko yang nilai keseluruhannya Rp.499.200.000,- (Empat ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah)

(Per satu unit rumah toko luas bangunannya =  $76 \text{ m}^2 \times 2 = 152 \text{ m}^2$  harga per  $\text{m}^2$  bangunan Rp. 800. 000, - jadi 1 (satu) unit rumah toko harganya =  $152 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 800. 000,-} = \text{Rp. 124.800. 000,-}$  (Seratus dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)

Jadi harga pasar tanah dan bangunan pada tahun 2006 :

$\text{Rp.894.000.000,-} + \text{Rp 499.200.000,-} = \text{Rp.1.393.200.000,-}$  (satu milyar tiga ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah)

Bahwa berdasarkan kenyataan-kenyataan di pada angka 11-12 walaupun ada jual beli (quod-non) Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga tidak pantas dilindungi.

13. Bahwa oleh karena Akta jual beli tgl. 02-08-2007 No. 118/2007 OLEH NOTARIS/PPAT IBNU HANNY SA, dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a-quo agar menghukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, membatalkan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan menjadi atas nama ABU HURAEROH.

14. Bahwa apabila Tergugat I sengaja atau lalai tidak melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa/dwangsom tiap-tiap harinya Rp.500.000,- kepada Penggugat secara tunai dan seketika;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, selanjutnya PARA PENGUGAT mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal di Jalan Moh Kahfi I Rt/Rw 05/06, Kelurahan Jagakarsa,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, seluas 298 m2, sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan atas nama Haji SUUDI TABRANI, adalah tanah warisan dari ayah kandung Penggugat I yang belum dibagi.

4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal di Jalan Moh Kahfi I Rt/Rw 05/06, Kelurahan Jagakarsa, Jakarta Selatan, seluas 298 m2, sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan atas nama Haji SUUDI TABRANI, adalah tanah sengketa.
5. Menyatakan menurut hukum Bahwa Akta Jual Beli tgl. 02-08-2007 NO. 118/2007 OLEH NOTARIS IBNU HANNY SH, batal demi hukum.
6. Menghukum Tergugat I atau siapapun pihak lain yang mendapatkan hak dari tanah perkara yang terletak setempat dikenal di Jalan Moh Kahfi I RT./RW. 05/06, Kelurahan Jagakarsa, Jakarta Selatan, seluas 298 m2, sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan atas nama Haji SUUDI TABRANI, agar mengosongkannya.
7. Menghukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk membatalkan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan kepada Tergugat I (ABU HURAEROH) dan mengembalikannya menjadi atas nama H.SUUDI TABRANI.
8. Menghukum Tegugat I untuk membayar uang paksa atau dwangsom tiap-tiap harinya sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika jika lalai atau sengaja tidak melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap nantinya;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya-biaya menurut hukum.

Atau :

Hal. 7 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah membacakan Jawaban secara tertulis di persidangan tanggal 29 Oktober 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

### **JAWABAN TERGUGAT I ;**

#### **DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA**

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam alasan-alasan Penggugat I dan Penggugat II pada surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 15 Juli 2013, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I ;

#### **DALAM EKSEPSI :**

Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak berdasar (Disqualificatoire)

Bahwa dalam hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap peristiwa hukum dalam transaksi jual-beli tanah dan bangunan terhadap Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa atas nama Haji SUUDI TABRANI, yang mana secara hukum dan diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sertipikat tersebut merupakan menjadi yang berhak dan pemegang hak dan sah dimata hukum merupakan menjadi kewenangan daripada Tergugat II, maka adanya perjanjian/kesepakatan atau dan Permasalahan hukum tentang tanah warisan yang belum dibagi yang menjadi dasar adanya hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dan Tergugat II, bukanlah menjadi urusan (masalah hukum) dan tanggung jawab daripada Tergugat I, sebagaimana yang didalilkan dan menjadi dasar atas gugatan yang diajukan ini;

Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak berkualitas mengajukan gugatan (Disqualification in Person)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengingat Penggugat I dan Penggugat II merupakan pihak yang tidak berhubungan langsung secara hubungan hukum dengan Tergugat I apabila ada permasalahan hukum dikemudian hari atas adanya transaksi jual-beli tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa bukanlah menjadi tanggung jawab Tergugat I sebagai pihak pembeli, maka sudah pasti dalam mengajukan surat gugatan ini seharusnya Tergugat I bukanlah pihak yang harus dituntut atau digugat sebagai subyek utama, hal ini menjadikan gugatan salah dalam menunjukan siapakah yang harus digugat? yang mengakibatkan gugatan tidak sempurna subyek hukumnya dimana seharusnya ABU HURAEROH sebagai pihak pembeli bukan sebagai Tergugat I (Error in Persoon), mengingat posisi Tergugat I sebagai pihak yang telah beritikad baik, yang telah membeli secara sah dan sudah melalui suatu proses prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berlaku hal ini juga menunjukan bahwa Tergugat I adalah warga Negara yang baik dan patuh hukum;

Bahwa dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menyebutkan; Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan; b. waris, c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah.

Bidang Waris: (Penjelasan Umum Undang-Undang No. 3 Tahun 2006, angka 37 Pasal 49 huruf - b)

Yang dimaksud dengan "waris" adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat I dan Penggugat II; bahwa gugatan yang menjadi dasar atau alasnya adalah berdasarkan tentang Hukum Adat (Adat Betawi) mengenai harta warisan yang belum dibagikan, maka adalah menjadi kewenangan Pengadilan Agama yang

Hal. 9 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini sebagai wewenang mutlak (Absolut Competentie) bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa kewenangan absolute pengadilan merupakan kewenangan lingkungan peradilan tertentu untuk memeriksa dan memutus suatu perkara berdasarkan jenis perkara yang diperiksa dan diputus menurut Undang-undang No.4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, kekuasaan kehakiman (judicial power) yang berada di bawah Mahkamah Agung merupakan penyelenggara kekuasaan Negara di bidang yudikatif, berdasarkan penjelasan Undang-undang No.14 Tahun 1970 Tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman pembagian itu berdasarkan pada lingkungan kewenangan yang memiliki masing-masing berdasarkan diversity jurisdiction, kewenangan tersebut memberikan kewenangan absolute pada masing-masing lingkungan peradilan sesuai dengan subject matter of jurisdiction, sehingga masing-masing lingkungan berwenang mengadili sebatas kasus yang dilimpahkan undang-undang kepadanya, kewenangan mengadili atau kompetensi yurisdiksi pengadilan adalah untuk menentukan pengadilan mana yang berwenang memeriksa dan memutus suatu perkara, sehingga pengajuan perkara tersebut dapat diterima dan tidak ditolak dengan alasan pengadilan tidak berwenang mengadilinya, kewenangan pengadilan merupakan syarat formil sahnya gugatan sehingga pengajuan perkara kepada pengadilan yang tidak berwenang mengadilinya menyebabkan gugatan tersebut dianggap salah alamat dan tidak dapat diterima, maka Gugatan Perdata ini oleh Majelis Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa karenanya wewenang mutlak Pengadilan dan menjadikan tergugat selaku pribadi sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak tepat, sehingga tidak memenuhi syarat formal dari suatu surat gugatan, oleh karena gugatan tidak memenuhi syarat, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan sebagai konsekuensinya maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara.

DALAM POKOK PERKARA :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya untuk dan atas nama Tergugat I, setelah membaca, mempelajari dan memperhatikan dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya, dengan ini kami hendak menyampaikan Pokok Perkara sebagai berikut :

## I. DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat I dengan ini menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan pada point 1, 2, 3, 4 dan 5, Tergugat I tidak mengetahui dari adanya perjanjian/kesepakatan atau dan permasalahan tentang tanah warisan yang belum dibagi yang menjadi dasar adanya hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II, sedangkan terhadap Tergugat I merupakan pihak lain yang tidak terkait dan berhubungan langsung dengan hubungan hukum tersebut sehingga salah satu pihak menuntut pihak lainnya tanpa adanya ikatan yang jelas atau memiliki hubungan hukum sebagai dasar adanya tuntutan hukum (peristiwa hukum), karena berdasarkan fakta data-data daripada Tergugat II yang merupakan sebagai pemilik yang sah berdasarkan hukum serta didukung dari hasil klarifikasi pihak Turut Tergugat II yang berlaku sebagai Notaris dan PPAT yang memeriksa pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dan hasil roya dari Bank Mandiri cabang Beos Kota, Notaris dan PPAT selaku elemen pemerintah tentunya mempunyai aturan yang ketat dalam mengeluarkan suatu akta;

Bahwa sehingga dalam permasalahan tentang point tersebut di atas Tergugat I tidak perlu menanggapi lebih lanjut karena telah jelas dalam dalilnya tersebut tidak ada hubungannya dengan Tergugat I;

3. Bahwa berdasarkan dalil yang diuraikan pada point 6; Bahwa Tergugat I pada kemudian telah menjadi pemilik yang sah berdasarkan hukum atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa yang semula atas nama Haji SUUDI TABRANI (Tergugat II) kemudian beralih menjadi atas nama ABU HURAEROH (Tergugat I), yang diperoleh Tergugat I dari Tergugat II melalui transaksi jual-beli yang sah berdasarkan beritkad baik dimana dalam prosesnya

Hal. 11 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

### Disclaimer

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



dilakukan secara prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat I memiliki kewenangan yang berhak dan pemegang hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1303/Jagakarsa tersebut;

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan pada point 7, 8 dan 9, Tergugat I dalam melakukan transaksi jual-beli tanah dan bangunan dengan Tergugat II sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang menjadi sah-nya menurut hukum tanpa terbantahkan kebenarannya, bahwa kini Tergugat I adalah sebagai pemilik yang berhak dan pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik No. 1303/Jagakarsa, sehingga bisa dikatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan sebagai sengketa, malah bisa dikatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak berkualitas mengajukan gugatan (disqualification in person) mengingat Penggugat I dan Penggugat II merupakan pihak yang tidak berhubungan langsung secara hubungan hukum dengan Tergugat I, apabila ada permasalahan hukum dikemudian hari atas adanya transaksi jual-beli tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa bukanlah menjadi tanggung jawab Tergugat I (error in person) sebagai pihak pembeli, termasuk juga gugatan kurang pihak dimana terhadap MARLINAH (istri Tergugat II) yang mempunyai peran/bagian penting atas suatu proses pembuatan akta transaksi jual-beli yang merupakan pemberi persetujuan berdasarkan Surat Persetujuan tertanggal 2 Agustus 2007 dengan bermeterai cukup dan menjadi minuta dalam pembuatan Akta Jual-Beli tertanggal 2 Agustus 2007, No. 118/2007 oleh IBNU HANNY, SH. selaku PPAT;

Bahwa lebih lagi jelas dalam dalil gugatan memasukkan tentang adanya Laporan Kepolisian, maka dalam upayanya Tergugat II yang beritikad buruk terhadap Tergugat I pernah melaporkan ke pihak Kepolisian Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi No.: LP/1232/IV/2012/PMJ/ Ditreskrim, tertanggal 12 April 2012 atas nama pelapor : H. SUUDI TABRANI (Tergugat II), namun laporan tersebut dihentikan dengan keluarnya surat Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/1510/VII/2013/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ditreskrimum tentang Penghentian Penyidikan, tertanggal 26 Juli 2013, dengan dugaan Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 yang diduga melakukan tidak pidana Penipuan dan atau Penggelapan yang diduga dilakukan oleh ABU HURAEROH, dan secara terang benderang permasalahan hukum yang ada dialami oleh Tergugat I, terhadap Penggugat I yang masih menguasai sebagian tanah dan bangunan tersebut telah terjawab pada PUTUSAN perkara No.423/Pid.Sus/2013/PN.Jak.Sel. tertanggal 1 Agustus 2013, dengan Dakwaan Pasal 36 ayat (4) UU RI No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman Jo. Pasal 12 ayat (1) UU RI No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang diucapkan dalam persidangan pada tanggal 13 Agustus 2013 yang dalam satu amar putusannya MENGADILI: "Menyatakan Terdakwa BUNYANAH tersebut di atas terbukti melakukan Perbuatan yang didakwakan kepadanya, akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan kejahatan maupun pelanggaran",, justru hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I memang sebagai pihak yang benar-benar yang hak dan kepentingan hukumnya harus dilindungi; Bahwa mengingat posisi Tergugat I sebagai pihak yang telah beritikad baik justru segala hak dan kepentingan hukumnya haruslah dilindungi dari segala upaya buruk pihak Tergugat II bersama dengan Penggugat I dan Penggugat II yang beritikad tidak baik yang kini berusaha menguasai salah satu unit ruko (saat ini ditempati oleh Penggugat I) dari 4 (empat) unit ruko yang telah dibeli secara sah dan sudah melalui proses prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku hal ini juga menunjukkan bahwa Tergugat I adalah warga Negara yang baik;

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan pada point 10, 11, 12, 13 dan 14, Tergugat I dalam hubungannya dengan Tergugat II dalam bertransaksi jual-beli tanah dan bangunan telah sesuai dengan kesepakatan bersama, dan atas itikad baiklah Tergugat I bersedia melakukan transaksi jual-beli termasuk tentang harga yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sebagai pembeli merupakan kewenangan daripada Tergugat II selaku penjualnya, dan juga membantu menyelesaikan permasalahan Tergugat II terhadap pihak Bank Mandiri cabang Beos Kota terkait dengan akan segera dilakukan adanya pelelangan pada Sertipikat No. 1303/Jagakarsa yang tidak mampu

Hal. 13 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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





ditebus oleh Tergugat II, bukan berdasarkan pinjam-meminjam uang, hal ini dibuktikan dengan adanya penandatanganan Akta Jual-Beli tertanggal 2 Agustus 2007, dihadapan PPAT Turut Tergugat II, dan adanya Kuasa Untuk Mengosongkan tertanggal 2 Agustus 2007, dihadapan Notaris Turut Tergugat I minutanya tersimpan di masing-masing kantor Notaris dan PPAT tersebut, serta adanya Surat Pernyataan dari Penggugat I tertanggal 29 Agustus 2008 yang menyatakan telah dijual ke ABU HURAEROH (Tergugat I) dan kesediaannya untuk pindah dari ruko tersebut, dan Tergugat I dalam upayanya melindungi dan mendapatkan hak-hak dan kepentingan hukumnya tidak ada yang dilanggar atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum dimana segala kewajibannya selalu dipenuhi dan menjadi hal yang diutamakan;

## II. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa didalam Gugatan Rekonpensi ini mohon Majelis Hakim, selanjutnya menyebutkan sebagai :
  - a. Penggugat Rekonpensi dahulu Tergugat I;
  - b. Tergugat Rekonpensi I dahulu Penggugat I;
  - c. Tergugat Rekonpensi II dahulu Penggugat II;
  - d. Tergugat Rekonpensi III dahulu Tergugat II,
2. Bahwa bermula sekira bulan September 2006 atau 2 (dua) minggu akan melaksanakan ibadah puasa di bulan Ramadhan 1427 Hijriah, PENGUGAT REKONPENSII mendapatkan informasi dari kenalannya Sdr. NOVEL ALI sebagai seorang perantara jual-beli rumah tentang adanya tanah dan bangunan berbentuk Rumah Toko (ruko) yang terbagi atas 4 (empat) unit ruko berlantai 2 (dua) yang hendak dijual dengan harga bisa dinegosiasikan atau bisa lebih murah karena pemiliknya sedang butuh uang yang terletak di Jl. M. Kahfi I RT.006 RW.06 Kelurahan Jagakarsa Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, kemudian PENGUGAT REKONPENSII dipertemukan dengan TERGUGAT REKONPENSII III sebagai pemiliknya lalu terjadi pembicaraan dan negosiasi harga terhadap ruko tersebut;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada awalnya TERGUGAT REKONPENSI III mengatakan memang sedang perlu uang dan hendak meminjam sejumlah uang, karena TERGUGAT REKONPENSI III memiliki hutang gadai di bank sekira sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada Bank Mandiri Cabang Beos Kota dengan jaminan Sertipikat No.1303/Jagakarsa, dan rencananya setelah Hari Raya Idul Fitri 1427 Hijriah terhadap aset tersebut (ruko tersebut) akan dilakukan pelelangan jika tidak segera dilakukan penebusan gadai (pembayaran atas pinjaman/gadaian), karena memang hingga saat itu TERGUGAT REKONPENSI III belum memiliki kemampuan financial/tidak punya uang untuk menebusnya, tentu saja tindakan Bank Mandiri tersebut akan menjadikan harga aset atas jaminan gadai tersebut akan menjadikan sangat murah atau harganya menjadi jatuh, maka berdasarkan hal tersebut TERGUGAT REKONPENSI III sangat membutuhkan uang segera guna menebus sertipikat yang digadaikannya,

Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI menegaskan terhadap TERGUGAT REKONPENSI III tidak bisa meminjamkan uang karena akan jadi riba hukumnya haram dan memang tujuannya akan membeli ruko tersebut sesuai berdasarkan informasi yang didapatnya, mengingat akan kebutuhan uang yang harus segera didapat selain agar aset yang dijaminakan tidak dilelang oleh Bank Mandiri maka TERGUGAT REKONPENSI III menawarkan jika demikian ruko tersebut dibeli saja oleh PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan dibukanya harga penjualan ruko tersebut kemudian terjadilah tawar-menawar untuk harga jual-beli akan tetapi saat itu tidak menghasilkan harga jual-beli yang cocok;

Bahwa beberapa hari kemudian kembali terjadi beberapa kali negosiasi harga jual-beli ruko secara serius antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI III melalui telpon selular tentang harga jual-beli ruko tersebut;

3. Bahwa pada akhirnya sekira bulan Oktober 2006 PENGGUGAT REKONPIENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI III

Hal. 15 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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



bersepakat untuk mengadakan pertemuan guna membicarakan dan bernegosiasi tentang harga jual-beli ruko tersebut bertempat di ruko yang ditempati TERGUGAT REKONPENS I, pada pertemuan di ruko tersebut akhirnya disepakati bersama harga jual-beli oleh PENGGUGAT REKONPENS I dengan TERGUGAT REKONPENS I III;

Bahwa harga penjualan ruko dengan Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa atas nama Haji SUUDI TABRANI, dengan tanah seluas 298 meter persegi di atasnya berdiri suatu bangunan berupa ruko terbagi atas 4 (empat) unit ruko masing-masing berlantai 2 (dua) dengan harga sebesar Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) serta disepakati pula bahwa biaya pengurusan Akta Jual-Beli dan pajaknya ditanggung bersama;

4. Bahwa PENGGUGAT REKONPENS I kemudian mendapat penjelasan tentang kondisi dan status ruko tersebut dari TERGUGAT REKONPENS I III bahwa benar masih ada penghuni yang mengontrak di ruko tersebut kecuali 1 (satu) ruko yang ditinggali oleh kakak TERGUGAT REKONPENS I III yaitu TERGUGAT REKONPENS I I, dan surat akta sertifikatnya masih ada di Bank Mandiri Cabang Beos Kota sebagai jaminan pinjaman/digadaikan oleh TERGUGAT REKONPENS I III, dengan jumlah pinjaman sejak tahun 1998 dan telah berkembang menjadi sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
5. Bahwa kemudian keesokan harinya sekira masih di bulan puasa Ramadhan 1427 Hijriah atau Oktober 2006, PENGGUGAT REKONIPENS I bersama dengan TERGUGAT REKONPENS I III menghadap ke Bank Mandiri Cabang Beos Kota guna menyelesaikan tentang pinjaman/gadaian TERGUGAT REKONPENS I III dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa atas nama Haji SUUDI TABRANI (TERGUGAT REKONPENS I III), kemudian PENGGUGAT REKONPENS I bersama TERGUGAT REKONPENS I III mendapat penjelasan dari pihak Bank Mandiri bahwa memang benar TERGUGAT



REKONPENSI III telah melakukan peminjaman uang sejak tahun 1998 dan telah berkembang sampai tahun 2006 menjadi Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dan rencananya setelah Hari Raya Idul Fitri terhadap aset tersebut (ruko tersebut) akan dilakukan pelelangan jika tidak segera dilakukan penebusan (pembayaran atas pinjaman/gadaian);

Bahwa kemudian PENGGUGAT REKONPENSI melakukan pembayaran pinjaman/gadaian, penebusan sertifikat tersebut di Bank Mandiri Cabang Beos Kota tertanggal pembayaran Aplikasi Transfer Bank Mandiri 20 Oktober 2006 dengan jumlah sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang kemudian sertifikatnya saat itu langsung dipegang oleh TERGUGAT REKONPENSI III, kemudian juga PENGGUGAT REKONPENSI melakukan pemindahan dana antar rekening BCA /transfer sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT REKONPENSI III, berarti dengan jumlah total Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) merupakan uang pembayaran pertama dari jumlah sebesar Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) untuk harga yang telah disepakati bersama tersebut dibuatkan kwitansi oleh TERGUGAT REKONPENSI III, maka sejak itu terjadilah transaksi jual-beli terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1303/Jagakarsa atas nama Haji SUUDI TABRANI;

6. Bahwa kemudian PENGGUGAT REKONPENSI bersama TERGUGAT REKONIPENSI III menemui Notaris TURUT TERGUGAT I guna pembuatan Akta Jual-Beli, dan PENGGUGAT REKONPENSI bersama TERGUGAT REKONPENSI III bersepakat menitipkan Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa kepada TURUT TERGUGAT I untuk proses pembuatan Akta Jual-Beli, karena lokasi objek berada di wilayah Jakarta Selatan maka pembuatannya dilakukan oleh teman sejawatnya yaitu TURUT TERGUGAT II yang menangani wilayah Jakarta Selatan, dimana TURUT TERGUGAT I juga kemudian menjadi saksi dalam Akta Jual-Beli tertanggal 2

Hal. 17 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2007, No. 118/2007 oleh IBNU HANNY, SH. (TURUT TERGUGAT II) selaku PPAT;

7. Bahwa sekira tanggal 25 Oktober 2006 disaat suasana masih Hari Raya Idul Fitri TERGUGAT REKONPENSII meminta pelunasan pembayaran pada PENGGUGAT REKONPENSII, yang menegaskan bahwa sesuai kesepakatan pembayaran akan segera dilunasi yang kemudian saat itu juga diberikan uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan tanda terima pada selembar kertas bukan pada kwitansi yang dikemudian hari karena kelalaian tanda bukti tersebut hilang oleh PENGGUGAT REKONPENSII;

8. Bahwa kemudian kembali TERGUGAT REKONPENSII III meminta segera dilakukan pelunasan sisa pembayaran jual-beli tersebut, dan PENGGUGAT REKONPENSII segera melakukan sisa pembayaran dengan cara dilakukan melalui transfer Bank BCA secara beberapa kali, mengingat posisi TERGUGAT REKONPENSII III sementara itu sedang berada di luar kota, maka guna mempercepat proses pembuatan Akta Jual-Beli PENGGUGAT REKONPENSII mentransfer sebanyak 3 (tiga) kali hingga lunas kewajiban pembayaran atas transaksi jual beli tersebut yaitu :

- a) Transfer Bank BCA tertanggal 9 Nopember 2006 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- b) Transfer Bank BCA tertanggal 9 Desember 2006 sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah)
- c) Transfer Bank BCA tertanggal 19 Januari 2007 sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah)

Dengan jumlah total Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa jumlah uang yang telah dibayarkan dari PENGGUGAT REKONIPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSII III total keseluruhnya yaitu :

Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah)

Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) +

Rp.770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah);

9. Bahwa sejak pembayaran transaksi pembelian ruko tersebut telah dilunasi oleh PENGUGAT REKONPENSII mulailah TERGUGAT REKONPENSII III sangat sulit ditemui dan berupaya menghindari bertemu dengan PENGUGAT REKONPENSII, guna penyelesaian proses pembuatan Akta Jual-Beli di Notaris dan PPAT TURUT TERGUGAT II, upaya menghadirkan TERGUGAT REKONPENSII III dihadapan Notaris & PPAT barulah terjadi sekira bulan Juli 2007 TERGUGAT REKONPENSII III berhasil dihadirkan, setelah sebelumnya TERGUGAT REKONPENSII III meminta tambahan uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat Puluh lima juta rupiah), demi sebagai upaya penyelesaian proses pembuatan Akta Jual-Beli tersebut segera selesai meski dirasakan berat dan seperti merasa diperas maka PENGUGAT REKONPENSII menyetujui dengan syarat segera menyerahkan ruko dan dibuatkan kesepakatan penyerahan ruko tersebut dihadapan Notaris dan PPAT TURUT TERGUGAT I, hal ini dilakukan oleh PENGUGAT REKONPENSII karena TERGUGAT REKONPENSII III sebelumnya sudah sangat sulit ditemui dan berupaya menghindari kewajibannya serta adanya upaya untuk mempermainkan PENGUGAT REKONPENSII terlebih lagi ketika diketahui kemudian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)nya ternyata telah disalah gunakan oleh TERGUGAT REKONPIENSI III yaitu IMB yang seharusnya diperuntukan bagi bangunan rumah tinggal menjadi rumah toko;

10. Bahwa dengan upaya PENGUGAT REKONPENSII tersebut akhirnya pada tanggal 2 Agustus 2007 berhasil - menghadirkan TERGUGAT REKONPENSII III dihadapan Notaris dan disepakati pembuatan perjanjian penyerahan ruko dan dibuatkan Akta Jual-Beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) TURUT TERGUGAT II yang kemudian oleh PENGUGAT REKONPENSII Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa atas

Hal. 19 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama ABU HURAEROH, tertanggal 10 September 2007 berdasarkan Akta Jual-Beli No.118/2007 tertanggal 2 Agustus 2007 oleh IBNU HANNY, SH. selaku PPAT, dipecah sertifikat menjadi 4 (empat) sertifikat yaitu :

- a) Sertifikat Hak Milik No.12137/Jagakarsa an. ABU HURAEROH;
- b) Sertifikat Hak Milik No. 12138/Jagakarsa an. ABU HURAEROH;
- c) Sertifikat Hak Milik No. 12139/Jagakarsa an. ABU HURAEROH;
- d) Sertifikat Hak Milik No. 12140/Jagakarsa an. ABU HURAEROH;

11. Bahwa kemudian PENGGUGAT REKONPENSI yang rencananya akan memberikan uang tambahan sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan sesuai kesepakatan serah terima ruko bahwa ruko agar dikosongkan dan segera dilakukan serah terima malah dilakukan tindakan penguasaan oleh TERGUGAT REKONPENSI III dengan cara dijaga oleh anggota Marinir TNI Angkatan Laut dan menempatkan TERGUGAT REKONPENSI I agar tetap berada di ruko tersebut;

12. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI telah melakukan upaya mediasi dan penyelesaian secara kekeluargaan namun tidak ditanggapi dan akhirnya melaporkan anggota Marinir TNI Angkatan Laut pada Komandan Brigif satuannya dan kemudian melaporkan TERGUGAT REKONPENSI I pada pihak Kepolisian, hasilnya PENGGUGAT REKONPENSI berhasil mendapatkan haknya meski hanya berupa 3 (tiga) ruko namun yang satu ruko lagi yaitu sekarang bersertifikat Hak Milik No.12137/Jagakarsa an. ABU HURAEROH (pecahan dari SHM No.1303/Jagakarsa) masih tetap dikuasai dengan ditempati oleh TERGUGAT REKONPENSI I;

13. Bahwa karena kepemilikan hak atas sertifikat tersebut telah menjadi milik PENGGUGAT REKONPENSI maka TERGUGAT REKONPENSI III melaporkan PENGGUGAT REKONPENSI pada pihak Kepolisian Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi No. LP/1232/IV/2012/PMJ/Ditreskrimum, tertanggal 12 April 2012 atas nama pelapor : H. SUUDI TABRANI (TERGUGAT REKONPENSI III), namun laporan tersebut dihentikan dengan keluarnya surat : Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/1510/VII/2013/Ditreskrimum tentang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghentian Penyidikan, tertanggal 26 Juli 2013, dengan dugaan Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 yang diduga melakukan tidak pidana Penipuan dan atau Penggelapan yang diduga dilakukan oleh ABU HURAEROH namun berakhir dengan keluarnya Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) dari Kepolisian tersebut;

14. Bahwa terhadap TERGUGAT REKONPENS I karena masih menguasai satu unit ruko, maka PENGUGAT REKONPENS I akhirnya melaporkan kepada pihak Kepolisian dan hingga TERGUGAT REKONPENS I didakwa karena "Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik", telah dilakukan upaya hukum dan terbukti dengan adanya PUTUSAN perkara No.423/Pid.Sus/2013/PN.Jak.Sel. tertanggal 1 Agustus 2013 yang diucapkan dalam persidangan pada tanggal 13 Agustus 2013 yang dalam satu amar putusannya MENGADILI :

"Menyatakan Terdakwa BUNYANAH tersebut di atas terbukti melakukan Perbuatan yang didakwakan kepadanya akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan kejahatan maupun pelanggaran";

15. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENS I dan TERGUGAT REKONPENS II yang telah menempati dan menguasai ruko tersebut serta upaya hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENS III dengan melaporkan kepihak Kepolisian Polda Metro Jaya, mengingkari adanya transaksi jual-beli dan sebagai warisan yang belum dibagi serta melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang didukung oleh TERGUGAT REKONPENS II, hal ini telah mengakibatkan kerugian dan hak-hak kepemilikan PENGUGAT REKONPENS selaku pembeli beritikad baik yang didapatkan secara sah dari TERGUGAT REKONPENS III menjadi terganggu dan merasa sangat dizholimi, sehingga perbuatan yang dimaksud yang telah dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENS I dan TERGUGAT REKONPENS II dan TERGUGAT REKONPENS III adalah merupakan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata : "Tap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang

Hal. 21 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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



menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ;

16. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT REKONPENS I dan TERGUGAT REKONPENS II dan TERGUGAT REKONPENS III mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENS sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil, berupa tanah dan bangunan dalam bentuk ruko sekarang berstatus Sertipikat Hak Milik No. 12137/Jagakarsa an. ABU HURAEROH yang ditempati TERGUGAT REKONPENS I, dan terhitung sejak tanggal 29 Agustus 2008 (Surat Pernyataan TERGUGAT REKONPENS I) hingga sekarang berarti telah 5 (lima) tahun, terhitung sewa per tahun Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) X 5 tahun = Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), serta biaya proses pada kantor Notaris dan PPAT, upaya menyelesaikan masalah hukum yang menggunakan biaya jasa hukum, biaya operasional dan biaya lainnya;
  - b. Kerugian Immateriil, berupa tekanan pikiran akibat permasalahan hukum ini sehingga amat sangat mengganggu pikiran PENGGUGAT REKONPENS dalam melakukan kegiatan sehari-hari sebagaimana mestinya sehingga tidak dapat dinilai namun jika dihargai terhitung mulai tanggal 29 Agustus 2008 berarti selama 5 tahun sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
17. Bahwa apabila TERGUGAT REKONPENS I dan TERGUGAT REKONPENS II dan TERGUGAT REKONPENS III sengaja atau lalai untuk melaksanakan isi putusan terhadap perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap nantinya, mohon dihukum agar membayar uang paksa (dwangsom) tiap-tiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONPENS secara tunai dan seketika sampai dengan terpenuhi kewajibannya;

18. Bahwa menunjuk Pasal 180 HIR, PENGGUGAT REKONPENS memohon kepada Majelis Hakim, yang memeriksa berkenan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/ perlawanan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Eksepsi dan Jawaban Tergugat I ini kami uraikan, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil-dalil Eksepsi yang diajukan Tergugat I ;
2. Menyatakan, menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI :

1. Menolak Permohonan Gugatan untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini secara tanggung renteng.

### DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa transaksi jual-beli terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa atas nama Haji SUUDI TABRANI yang kini menjadi Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa atas nama ABU HURAEROH, tertanggal 10 September 2007 berdasarkan Akta Jual-Beli No. 118/2007 tertanggal 2 Agustus 2007 oleh IBNU HANNY, SH. selaku PPAT , dengan harga sebesar Rp.770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum terhadap Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa atas nama ABU HURAEROH, tertanggal 10 September 2007 berdasarkan Akta Jual-Beli No.118/2007 tertanggal 2 Agustus 2007 oleh IBNU HANNY, SH. selaku PPAT, dipecah sertipikat menjadi 4 (empat) sertipikat yaitu :
  - a. Sertipikat Hak Milik No.12137/Jagakarsaan. ABU HURAEROH;

Hal. 23 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik No.12138/Jagakarsaan. ABU HURAEROH;
- c. Sertipikat Hak Milik No.12139/Jagakarsaan. ABU HURAEROH;
- d. Sertipikat Hak Milik No. 12140/Jagakarsa an. ABU HURAEROH;
4. Menetapkan dan memerintahkan kepada BUNYANAH (Tergugat Rekonpensi I) untuk segera mengosongkan ruko yang ditempatinya tidak mengalihkan hak baik sebagian atau seluruhnya atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.:1303/Jagakarsa yang terletak di Jl. M. Kahfi I RT.006 RW.06 Kelurahan Jagakarsa diatasnya berdiri suatu bangunan berupa ruko terbagi atas 4 (empat) unit ruko masing-masing berlantai 2 (dua) kepada pihak manapun atau siapapun pihak lain yang menempati ruko tersebut yang oleh pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemiliknya agar dikosongkan segera;
5. Menghukum BUNYANAH (Tergugat Rekonpensi I) untuk membayar uang sewa ruko terhitung sejak bulan Agustus tahun 2008 sampai dengan 2013 berarti selama 5 (lima) tahun sebesar: Rp.50.000.000,- X 5 tahun = Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II dan Tergugat Rekonpensi III untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II dan Tergugat Rekonpensi III untuk membayar uang paksa (dwangsom) tiap-tiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan seketika jika lalai atau sengaja tidak melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap nantinya;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
9. Menyatakan agar Putusan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada Perlawanan (verset), Banding dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad);
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II dan Tergugat Rekonpensi III untuk membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini secara tanggung renteng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDER Apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

## JAWABAN TERGUGAT II ;

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui dengan tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa Benar Penggugat I adalah anak kandung dari Penggugat II dengan suami Penggugat II yang bernama Haji Baning yang meninggal dunia pada tanggal 16 april 1992.
3. Bahwa benar Penggugat I dan Tergugat II adalah anak kandung dari Penggugat II dan almarhum Haji Baning yang telah meninggal dunia pada tanggal 16 April 1992.
4. Bahwa benar sepeninggal almarhum Haji Baning meninggalkan warisan berupa tanah yang terletak setempat dikenal di Jalan Moch Kahfi I RT/RW 05/06, Kelurahan Jagakarsa, Jakarta Selatan, seluas 298 M2.
5. Bahwa benar di atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada angka 2, berdiri bangunan rumah tinggal orang tua Penggugat I dan Tergugat II alm. Haji Baning yang kemudian dibangun rumah toko sebanyak 4 (empat) unit dan salah satu ditempati oleh Penggugat I.
6. Bahwa benar kemudian tanah peninggalan alm. Haji Baning (ayah kandung Penggugat I dan Tergugat II) sebagaimana dimaksud pada angka 2, kemudian disertipatkan oleh Para ahli waris sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa , Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI dengan batas- batas sesuai dengan gambar situasi No. 6924/1994, tertanggal 26- 12-1994.
7. Bahwa benar sesuai dengan adat kebiasaan suku betawi bahwa anak laki-lakilah yang lebih dipercaya oleh segenap ahli waris untuk memegang harta warisan yang belum dibagi.
8. Bahwa benar Penggugat I menempati tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan

Hal. 25 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

### Disclaimer

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



Jagakarsa , Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI dengan batas-batas sesuai dengan gambar situasi No. 6924/1994, tertanggal 26- 12-1994, kemudian Tergugat II membangun 4 (empat) unit rumah dan toko dan Penggugat I menempati salah satu dari 4 (empat) rumah toko.

9. Bahwa benar Tergugat I pernah menyuruh Penggugat I untuk mengosongkan rumah toko yang ditempati oleh Penggugat I yang berdiri di atas sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa , Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI dengan batas-batas sesuai dengan gambar situasi No. 6924/1994, tertanggal 26- 12-1994.

10. Bahwa benar alasan dari Tergugat I menyuruh Penggugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah toko yang ditempati Penggugat I di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa , Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI dengan batas-batas sesuai dengan gambar situasi No. 6924/1994, tertanggal 26- 12-1994, adalah karena Tergugat II telah menjualnya kepada Tergugat I, dan telah dibalik nama kepada Tergugat I (quad non).

11. Bahwa benar perhubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah dalam rangka Utang-piutang, Tergugat II menerima berhutang kepada Tergugat I sejumlah Rp.745.000.000,- (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah), dan Rp. 770.000.000,- yang diperjanjikan.

Dengan rincian sebagai berikut :

Tanggal 20/10/2006 ditransfer ke rekening

Bank Mandiri No. 1150004161103 senilai ----- Rp. 360.000.000,-

Tanggal 20/10/2006 ditransfer ke rekenig Bank BCA No. 7330302733,

senilai ----- Rp. 150.000.000,-

Tanggal 8/12/2006 ditransfer ke rekenig

Bank BCA No. 7330302733, senilai ----- Rp. 50.000.000,-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 9/12/2006 ditransfer ke rekenig

Bank BCA No. 7330302733, senilai ----- Rp. 65.000.000,-

Tanggal 9/1/2007 ditransfer ke rekenig

Bank BCA No. 7330302733, senilai ----- Rp. 120.000.000,-

Bahwa Tergugat II menerima hutang tersebut adalah tidak sekaligus dan jaminan dari utang tersebut adalah Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI

12. Bahwa Tergugat II mengetahui Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I (ABU HURAEROH) pada saat adanya perkara pidana di Kepolisian dimana Pengugat I sebagai tersangka.

Bahwa beralihnya hak atas tanah sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI dengan batas-batas sesuai dengan gambar situasi No. 6924/1994, tertanggal 26-12-1994 (tanah terperkara), menjadi atas nama ABU HURAEROH/Tergugat I adalah tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat II.

13. Bahwa dasar dari peralihan hak atas tanah terperkara sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI dengan batas-batas sesuai dengan gambar situasi No. 6924/1994, tertanggal 26-12-1994, adalah Akta Jual Beli Tanggal 2 Agustus 2007 No. 118/2007, yang dibuat oleh PPAT IBNU HANNY S.H./Turut Tergugat II.

Bahwa Tergugat II tidak pernah bertemu dan tidak pernah menghadap dan tidak mengenal Pejabat Pembuat Akta tanah/PPAT IBNU HANNY, S.H.

Hal. 27 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

#### Disclaimer

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



Bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum menandatangani dan membuat

Akta Jual Beli Tanggal 2 Agustus 2007 No. 118/2007, dihadapan Turut Tergugat II.

Bahwa oleh karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum mengalihkan tanah sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI dengan batas-batas sesuai dengan gambar situasi No. 6924/1994 tertanggal 2612-1994, di hadapan PPAT, semestinyalah peralihan hak kepada Tergugat I batal menurut hukum.

Bersesuaian dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 37 ayat (1), menyebutkan :

"Peralihan hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku."

Bahwa Akta Jual Beli Tanggal 2 Agustus 2007 No. 118/2007, yang dibuat oleh PPAT IBNU HANNY S.H./Turut Tergugat II diperbuat tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yakni :

Bersesuaian dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 38 ayat (1) "pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. "

Bahwa faktanya Tergugat II tidak pernah menghadap di hadapan PPAT IBNU HANNY S.H./Turut Tergugat II untuk melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah perkara.



14. Bahwa bersesuaian pula dengan Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 5 " Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsure-unsur yang berdasar pada hukum agama.

Bahwa transaksi jual beli tanah dalam hukum adat menganut azas terang dan tunai.

Terang pengertiannya adalah transaksi itu dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sehingga diketahui oleh umum, Akta Jual Beli Tanggal 2 Agustus 2007 No. 118/2007, yang dibuat oleh PPAT IBNU HANNY S.H./Turut Tergugat II, karena Tergugat II sebagai pemegang hak atas tanah terperkara tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah terperkara di hadapan PPAT IBNU HANNY S.H./Turut Tergugat II, maka peralihan hak atas tanah terperkara diperbuat tidak memenuhi azas terang, sehingga menjadi tidak sah."

Bahwa karena tidak sahnya peralihan hak atas tanah terperkara menjadi atas nama Tergugat I/ ABU HURAEROH, mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo untuk menyatakan mengembalikan tanah terperkara kepada atas nama Tergugat II.

Maka berdasarkan uraian-uraian Yuridis di atas Tergugat, mohon dengan hormat kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berkenan untuk memberikan putusan atas perkara aquo sebagai berikut :

- Menyatakan batal peralihan Hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1303 Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa , Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 16 Agustus 1995, atas nama H. SUUDI TABRANI dengan batas-batas sesuai dengan gambar situasi No. 6924/1994, tertanggal 26-12-1994, dan mengembalikannya kembali menjadi atas nama H. SUUDI TABRANI.

Hal. 29 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI



- Menetapkan biaya menurut hukum.

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**JAWABAN TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II ;**

**DALAM POKOK PERKARA**

**A. PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS NAMA TERGUGAT I  
DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-  
UNDANGAN.**

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT GUGATAN, yang pada intinya menyatakan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1303, Desa/ Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, atas nama TERGUGAT II menjadi TERGUGAT I adalah cacat hukum;
2. Bahwa perlu PARA TERGUGAT tegaskan, balik nama SERTIPIKAT HAK MILIK atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama TERGUGAT I tersebut telah melalui prosedur perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 10 Januari 1957, Nomor 210 K/Sip/1955 jjs tanggal 26 Desember 1958, Nomor 251 K/Sip/1958, 23 September 1975, Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976, Nomor 1237 K/Sip/1973 dan tanggal 28 April 1976 Nomor 821 K/Sip/1974 dinyatakan bahwa: " jual beli tanah tidak dapat, dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur, yaitu tuntutan agar Tergugat Tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut harus ditolak";
4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I juga telah melalui mekanisme peraturan perundangan yang berlaku, termasuk PP Nomor 24 Tahun 1997, dimana tidak pernah ada bantahan dari pihak



manapun termasuk PARA PENGGUGAT terkait dengan penerbitan Sertipikat tersebut;

5. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka TERGUGAT I adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I tersebut;

**B. TIDAK TERDAPAT ALASAN HUKUM MAUPUN BUKTI-BUKTI YANG MENUNJUKKAN PARA TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

6. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada GUGATAN, yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan PARA TERGUGAT sangat bertentangan dengan hukum;
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah TERGUGAT I uraikan diatas, tidak ada dasar bagi PARA PENGGUGAT untuk mengajukan GUGATAN a quo dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum, karena pengajuan GUGATAN telah cacat formil dan penuh dengan rekayasa, bahkan justru dengan adanya GUGATAN a quo, PARA TERGUGAT yang mengalami kerugian karena aktivitas PARA TERGUGAT menjadi terhambat;
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis yang dimiliki oleh PARA TERGUGAT, PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT maupun Tergugat lainnya, sehingga GUGATAN menjadi tidak jelas (obscuur libel);
9. Bahwa oleh karena GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak mengandung unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT didalam GUGATAN, maka PARA TERGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak GUGATAN a quo atau setidaknya menyatakan GUGATAN tidak dapat diterima;

**C. TIDAK ADA UNSUR KERUGIAN DALAM GUGATAN**

Hal. 31 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI



10. Bahwa didalam GUGATAN, PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan unsur kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I, sedangkan dalam unsur gugatan perbuatan melawan hukum harus ada kerugian yang dialami oleh penggugat. dalam hal ini PARA PENGGUGAT

11. Bahwa selain itu PARA PENGGUGAT juga tidak merinci apa-apa saja yang menjadi kerugiannya secara materiil maupun immateriil. Dengan tidak adanya tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut, maka GUGATAN tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 598K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971: "Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat , tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan ganti rugi yang telah diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak oleh pengadilan"
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971: "Gugatan ganti rugi yung tidak dijelaskan dengan sempurna dan disertai pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti rugi yang harus diterima oleh penggugat tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan"
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 : "Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut".. dan
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1979 : "Tuntutan Penggugat mengenai ganti kerugian karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak "

Dengan demikian oleh karena PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak merinci kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo untuk menolak GUGATAN yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan GUGATAN tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, PARA TERGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak GUGATAN yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan GUGATAN tidak dapat diterima;
  2. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar seluruh biaya Perkara.
- Namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

## JAWABAN TURUT TERGUGAT III ;

### 1. DALAM EKSEPSI

#### 1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT

- Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat halaman 2 dan 3, yang intinya menyatakan : Para Penggugat merupakan salah satu Ahli Waris H. Baning yang tanahnya telah bersertipikat Hak Milik No. 1303/Jagakarsa yang diatas namakan Haji SUUDI TABRANI atas persetujuan Ahli Waris H Baning, yang menurut Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 2 Agustus 2007 No. 118/2007;
- Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, awal penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa tercatat atas nama Haji SUUDI TABRANI. Selanjutnya Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa

Hal. 33 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI



tersebut telah dilakukan pencatatan peralihan hak ke atas nama ABU HURAEROH berdasarkan Akta hal Beli tanggal 2 Agustus 2007 No.118/2007 dari Haji SUUDI TABRANI (yang mendapat persetujuan dari istrinya Nyonya MARLINAH) kepada ABU HURAEROH yang dibuat dihadapan PPAT IBNU HANNY, SH, terdaftar tanggal 10 September 2007 ;

- Bahwa sertifikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa terbit atas nama Haji SUUDI TABRANI yang telah dijual kepada ABU HURAEROH. Berdasarkan hal tersebut, Para Peggugat tidak pernah tercatat sebagai pemegang hak dari sertifikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa. Dengan demikian Para Peggugat tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah aquo. Oleh sebab itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta selatan yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Para Peggugat karena Para Peggugat Tidak Berkualitas Sebagai Peggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima ;

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

- a) Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Para Peggugat dalam posita dan petitum gugatannya halaman 5 angka 13 dan halaman 6 angka 6 yang intinya menyatakan : Menghukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk membatalkan baik nama Sertipikat Hak Milik No. 1303/Jagakarsa atas nama Tergugat I (ABU HURAEROH) dan mengembalikannya menjadi atas nama H. SUUDI TABRANI;
- b) Bahwa kedudukan TURUT TERGUGAT III dalam melakukan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa dari H. SUUDI TABRANI kepada ABU HURAEROH yang dimohon untuk dibatalkan balik namanya oleh Para Peggugat dalam gugatannya tersebut adalah dalam kapasitasnya sebagai pejabat Tata Usaha Negara, selain itu dalil Peggugat tersebut di atas intinya mengenai keabsahan pencatatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa 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 No. 51 Tahun 2009 jo. Pasal 4 Undang-Undang 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 pelabat 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 III 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 III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT III ;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III 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 Penggugat adalah terkait Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa terakhir tercatat atas nama ABU HURAEROH seluas 298 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 26 Desember 1994 No.6924/1994, terletak di jalan M. Kahfi I No.7 Rt.006/06 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan ;

Hal. 35 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

### Disclaimer

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



Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Agustus 2007 No.118/2007 telah beralih haknya dari Haji SUUDI TABRANI (yang mendapat persetujuan dari istrinya Nyonya MARLINAH) kepada ABU HURAEROH yang dibuat dihadapan PPAT IBNU HANNY, SH, terdaftar tanggal 10 September 2007 ;

4. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menghadap kepada Turut Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut, karenanya menolak adanya Akta Jual Beli di atas :

Bahwa dalil tersebut tidak benar, dengan alasan :

- Bahwa sebagaimana data Buku Tanah Hak Milik No.1303/Jagakarsa tercatat atas nama Haji SUUDI TABRANI, sehingga tidak ada relevansinya dengan Penggugat I dan Penggugat II untuk hadir dihadapan Turut Tergugat II ;
- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Agustus 2007 No.118/2007 yang dibuat dihadapan PPAT IBNU HANNY, SH (Turut Tergugat II) selaku pejabat yang berwenang, dimana telah ditandatangani oleh Haji SUUDI TABRANI selaku pihak pertama (Penjual) dan ABU HURAEROH selaku pihak kedua (Pembeli) ;

Oleh karena itu, sesuai fakta hukum peralihan/jual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa tercatat atas nama ABU HURAEROH telah dimatikan/hapus karena pemecahan menjadi :
- a) Sertipikat Hak Milik No.12137/Jagakarsa tercatat atas nama ABU HURAEROH seluas 76 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Maret 2008 No.13440/2008, terletak di Jalan Moh. Kahfi I Rt.005 Rw.06 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 13 Mei 2008.
  - b) Sertipikat Hak Milik No.12138/Jagakarsa tercatat atas nama ABU HURAEROH seluas 76 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Maret 2008 No.13441/2008, terletak di Jalan Moh. Kahfi I



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt.005 Rw.06 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 13 Mei 2008.

c) Sertipikat Hak Milik No.12139/Jagakarsa tercatat atas nama ABU HURAEROH seluas 74 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Maret 2008 No.13442/2008, terletak di Jalan Moh. Kahfi I Rt.005 Rw.06 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 13 Mei 2008.

d) Sertipikat Hak Milik No.12140/Jagakarsa tercatat atas nama ABU HURAEROH seluas 72 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Maret 2008 No.13443/2008, terletak di Jalan Moh. Kahfi I Rt.005 Rw.06 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 13 Mei 2008.

6. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya halaman 5 angka 13 dan halaman 6 angka 6 yang intinya menyatakan : Menghukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk membatalkan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 13031/Jagakarsa atas nama Tergugat I (ABU HURAEROH) dan mengembalikannya menjadi atas nama H. SUUDI TABRANI ;

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT III), telah terjadi perbuatan hukum antara H. SUUDI TABRANI dengan ABU HURAEROH yang tertuang dalam Akta Jual Beli tanggal 2 Agustus 2007 No.118/2007 dengan beralih haknya dari Haji SUUDI TABRANI (yang mendapat persetujuan dari istrinya Nyonya MARLINAH) kepada ABU HURAEROH yang dibuat dihadapan PPAT IBNU HANNY, SH.

Bahwa dalam melayani setiap permohonan yang diajukan, TURUT TERGUGAT III terlebih dahulu telah melakukan penelitian secara cermat terhadap data berkaitan dengan bukti kepemilikan pemohon atas sertipikat a quo dan meneliti data peralihan hak maupun data pendukung lain yang berkaitan dengan peralihan tersebut, namun demikian Penggugat tidak

Hal. 37 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

### Disclaimer

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



mempunyai kewenangan untuk menguji secara materil terhadap data dimaksud ;

Perlu TURUT TERGUGAT III jelaskan, bahwa pemohon peralihan hak/balik nama (In Casu ABU HURAEROH) telah melampirkan bukti-bukti sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku antara lain :

- a. Asli Akta Jual Beli tanggal 2 Agustus 2007 No. 118/2007 yang dibuat dihadapan PPAT IBNU HANNY, SH ;
- b. Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa ;
- c. Surat Keterangan tanggal 11 September 2007 No.6666/11/IX/2007 dari Notaris DANIEL PURBA PARGANDA MARPAUNG, SH, MH, menerangkan telah membayar lunas pajak BPHTB ;
- d. Fotocopi KTP dan KK atas nama pemohon / pembeli (in casu atas nama ABU HURAEROH);
- e. Fotocopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSB) atas nama ABU HURAEROH ;
- f. Fotocopi Surat Setoran Pajak (SSP)(legalisir notaris) atas nama Tergugat II ;
- g. Surat Persetujuan atas nama MARLINAH mengenai penjualan bidang tanah Hak Milik No.1303/Jagakarsa (legalisir notaris).

Dengan demikian TURUT TERGUGAT III dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat a quo, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

Oleh karena itu tindakan TURUT TERGUGAT III dalam melakukan proses pencatatan Sertipikat a quo tidak batall balik namanya sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita gugatan petitumnya, sehingga dalil Para Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;

Bahwa dari uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas telah membuktikan tidak ada pelanggaran ketentuan peraturan perundang-undangan yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III berkaitan dengan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik No.1303/Jagakarsa tersebut atas nama Haji SUUDI TABRANI (yang mendapat Persetujuan dari istrinya Nyonya MARLINAH) kepada ABU HURAEROH berdasarkan Akta hal Beli tanggal 2 Agustus 2007 No.118/2007 ;

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 III agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi TURUT TERGUGAT III seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para 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 atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Mei 2014 Nomor 424/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Turut tergugat II ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima ;

## DALAM REKONPENSI

Hal. 39 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Membebaskan kepada Penggugat I dan Penggugat II Konpensi /  
Tergugat I dan Tergugat II Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar  
Rp. 3.616.000.- ( tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah )

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 424/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, yang ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan pada tanggal 13 Mei 2014 Pembanding menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 424/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL. tanggal 7 Mei 2014, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada : Terbanding I pada tanggal 14 Januari 2015, Terbanding II, pada tanggal 10 Oktober 2015, kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II melalui kuasanya, pada tanggal 09 Oktober 2015, kepada Turut Terbanding III pada tanggal 7 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa Pembanding pada tanggal 08 Desember 2015 telah menyerahkan memori Banding, dan salinan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada : Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding I dan Turut Terbandingn II masing-masing pada tanggal 16 Desember 2015, dan kepada Turut Terbanding III pada tanggal 14 Desember 2015 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III pada tanggal 25 Januari 2016 telah menyerahkan Kontra Memori Banding, dan salinan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada para Pembanding pada tanggal 28 Januari 2016, sedangkan Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan II sampai dengan perkara ini diputus, tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa para Pembanding, Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan II, dan Turut Terbanding III, pada tanggal 09 Oktober 2014, 14 Januari 2015, 10 Oktober 2014, 09 Oktober 2014, dan 7 Oktober 2014 telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk memeriksa berkas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut ;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 424/PDT.G/2013/PN.Jkt.Sel. diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 7 Mei 2014 dengan dihadiri oleh Para Pembanding, Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I, II, tanpa hadirnya Turut Terbanding III, dan pada tanggal 13 Mei 2014 Pembanding mengajukan permohonan banding ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I, II, dan Turut Terbanding III, maka permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan telah dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 20 Tahun 1947, sehingga memenuhi syarat formal dan karenanya dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Penggugat I dan II menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 424/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Mei 2014, dan didalam memori bandingnya tertanggal 8 Desember 2015 pada intinya mengatakan tidak dapat menerima dan menolak dengan tegas baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya karena Putusan Yudex Factie Tingkat Pertama dipandang telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti serta fakta-fakta materil, atas alasan-alasan tersebut diatas Para Pembanding semula Penggugat I dan II mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan II, dan menjatuhkan putusan sesuai dengan gugatan Para Pembanding semula Penggugat I dan II yang diajukan semula di Peradilan tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut diatas Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III mengajukan kontra memori banding yang intinya mengatakan menolak semua keberatan dari para Pembanding

Hal. 41 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Para Penggugat karena pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar, untuk itu Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III mohon agar Majelis Hakim tingkat banding menolak permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 424/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Mei 2015 ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan memperhatikan dengan seksama berita acara sidang dan surat-surat lainnya dalam berkas perkara Nomor 424/PDT.G/2013/PN.Jkt.Sel. dan salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 424/PDT.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Mei 2014 dihubungkan dengan alasan-alasan banding Pembanding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak dapat diterima, dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima serta dalam Rekonpensi menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ternyata telah mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi dan dalil-dalil gugatan Konpensi dan Rekonpensi berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan tersebut telah didasarkan pada alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang yang berlaku ;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan banding Pembanding sebagaimana tersebut dalam Memori Bandingnya, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa apa-apa yang dikemukakan dalam Memori Banding para Pembanding tersebut telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri tersebut, dan Putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar dimana Terbanding II semula Tergugat II adalah pemilik dari Sertifikat Tanah obyek perkara yang namanya tercantum dalam Sertifikat tanah tentu mempunyai hak untuk bertindak secara hukum atas obyek tanah sengketa tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat didalam memori bandingnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya maka hanya merupakan pengulangan saja dan tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan lagi, oleh karena itu memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, alasan-alasan banding Pembanding tidak dapat melemahkan dan membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan-alasan dan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang yang berlaku, maka alasan-alasan dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan selanjutnya diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara a quo ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 424/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL. tanggal 7 Mei 2014 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 424/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL. tanggal 7 Mei 2014 dikuatkan, maka Pembanding berada di pihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan ;

Mengingat, HIR dan Undang Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding para Pembanding semula para Penggugat;

Hal. 43 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI

### Disclaimer

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



2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 424/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL. tanggal 7 Mei 2014 yang dimohonkan banding tersebut ;

3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari RABU tanggal 24 Februari 2016 oleh kami : ESTER SIREGAR, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, MOH. EKA KARTIKA EM, S.H.,M.Hum. dan DR. SISWANDRIYONO, S.H.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 634/PEN/PDT/2015/PT.DKI., tanggal 17 Desember 2015 yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding. Putusan tersebut pada hari Senin tanggal 29 Februari 2016 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh JUMALI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. MOH. EKA KARTIKA EM, S.H.,M.Hum.

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.

2. DR. SISWANDRIYONO, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

JUMALI, S.H.





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

Rincian biaya perkara :

Meterai .....	Rp.	6.000,00
Redaksi .....	Rp.	5.000,00
Pemberkasan .....	Rp.	139.000,00+
Jumlah .....	Rp.	150.000,00

Hal. 45 dari 45 hal. Putusan No.634/PDT/2015/PT. DKI