



PUTUSAN

Nomor 1014/Pdt.G/2021/PN Jkt. Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Hengky Chandra Tjiang, berkedudukan di Jalan Agung Permai 6 No. 11, RT 011 RW 011, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Kelurahan Sunter Agung, Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada ABDUL ROHMAT, S.H. beralamat di RUKO CAHAYA ANUGERAH NO. 8, Jalan KH. NOER ALI (INSPEKSI KALIMALANG), SETIADARMA, TAMBUN SELATAN, KABUPATEN BEKASI, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2021 sebagai Penggugat I;
2. Henny Nurbaeny, berkedudukan di Taman Villa Meruya Blok A1/1, RT 001 RW 010, Kelurahan Meruya Selatan Kec. Kembangan, Jakarta Barat, Meruya Selatan, Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada ABDUL ROHMAT, S.H. beralamat di RUKO CAHAYA ANUGERAH NO. 8, Jalan KH. NOER ALI (INSPEKSI KALIMALANG), SETIADARMA, TAMBUN SELATAN, KABUPATEN BEKASI, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2021 sebagai Penggugat II;
3. Sylvia Lestari, berkedudukan di Taman Kebon Jeruk Blok 04/6, RT 002 RW 012, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Meruya Selatan, Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada ABDUL ROHMAT, S.H. beralamat di RUKO CAHAYA ANUGERAH NO. 8, Jalan KH. NOER ALI (INSPEKSI KALIMALANG), SETIADARMA, TAMBUN SELATAN, KABUPATEN

Halaman 1 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



BEKASI, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
21 April 2021 sebagai Penggugat III;

Lawan :

1. Rachmat Kurniawan, bertempat tinggal di Pondok Ungu Permai B 9
No. 18, RT 010 RW 008, Kelurahan Kaliabang
Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi, Kaliabang
Tengah, Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat,
sebagai Tergugat I;
2. Lieke Amalia, bertempat tinggal di Komplek Liga Mas Blok F/6, RT 008
RW 004, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran,
Jakarta Selatan, Kel. Duren Tiga, Pancoran, Kota
Jakarta Selatan, DKI Jakarta , sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5
November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 November 2021 dalam Register Nomor
1014/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. KOMPETENSI ABSOLUT DAN RELATIF

Sebelum kami masuk dalam pembahasan terkait pokok perkara, izinkan-
lah kami terlebih-dahulu menjelaskan secara rinci terkait Kompetensi
Absolut dan Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam
memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan ini.

A. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan Kompetensi Absolut dari
Peradilan Umum (dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan)
untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam
tingkat pertama sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 25 Ayat
(2) jo. Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun
2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

Halaman 2 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



B. KOMPETENSI RELATIF

Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan lokasi dari objek sengketa, yang merupakan sebuah tanah dan rumah yang berdiri di atasnya, yang berlokasi di Jalan KH. Mahmud Raya Blok F.6 RT 011 RW 007 Kelurahan Duren Tiga Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut 'Objek Sengketa'), yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Asas *Forum Rei Sitae* yang menyatakan bahwa suatu gugatan dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri yang memiliki kompetensi untuk mengadili perkara tersebut berdasarkan letak dari objek sengketa sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 118 Ayat (3) HIR yang berbunyi :

"... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukum terletak barang itu".

I. POKOK PERKARA

Tujuan dibuat serta diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut :

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

1. Bahwa pada minggu terakhir pada bulan Agustus 2018, TERGUGAT I datang dan menghadap PARA PENGGUGAT dengan tujuan untuk mengajukan pinjaman uang senilai Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) untuk keperluan modal usaha;
2. Bahwa setelah dilakukannya negosiasi antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT, tercapailah sepakat perihal prosedur pemberian pinjaman uang senilai Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dengan syarat PARA PENGGUGAT meminta adanya jaminan tanah, dengan atau tanpa bangunan yang berdiri di atasnya milik TERGUGAT I yang nilainya sama dengan nilai pinjaman atau lebih tinggi, dimana terhadap tanah dan/atau bangunan tersebut nantinya akan diberikan Hak Tanggungan untuk menjamin hak-hak dari PARA PENGGUGAT selaku pihak yang memberikan pinjaman. Kemudian TERGUGAT I menawarkan salah satu asetnya yakni Objek Sengketa untuk dijadikan jaminan atas pemberian



pinjaman tersebut dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan sebagai berikut :

- I. Perjanjian Jual Beli Lunas Nomor 71 yang dibuat dihadapan Evy Susilowati, S.H., M. Kn., Notaris di Jakarta Selatan;
- II. Akta Jual Beli No. 210 yang dibuat di hadapan Erlina Dwi Kurniawati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan;
- III. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 870/Duren Tiga atas nama TERGUGAT I.

Berdasarkan dokumen-dokumen tersebut, PARA PENGGUGAT menyetujui Objek Sengketa untuk dijadikan jaminan dalam kesepakatan pemberian pinjaman tersebut;

3. Bahwa pada tanggal 3 September 2018, TERGUGAT I bersama-sama dengan PARA PENGGUGAT datang dan menghadap ke Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, dengan tujuan membuat Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan (APUJ) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada hari tersebut, diterbitkanlah APUJ No. 01 tertanggal 3 September 2018 dan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018.
4. Bahwa Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan APUJ Nomor 01 tertanggal 3 September 2018 pada intinya menerangkan bahwa :
 - 1) TERGUGAT I mengakui telah menerima uang pinjaman sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dari PARA PENGGUGAT dan mengakui uang pinjaman senilai tersebut sebagai utang ditandai dengan Kwitansi Pinjaman dengan Jaminan Objek Sengketa senilai Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) tertanggal 03 September 2018;
 - 2) TERGUGAT I akan mengembalikan uang pinjaman senilai tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal 1 September 2018 sehingga utang harus dilunasi pada tanggal 1 Oktober 2018;



- 3) Dalam hal TERGUGAT I tidak memenuhi kewajibannya dalam Akta ini; tidak berhak lagi mengurus dan menguasai harta kekayaannya; dinyatakan jatuh pailit; meninggal dunia; kekayaannya baik keseluruhan maupun Sebagian disita oleh pihak lain; harta kekayaannya mundur sedemikian rupa hingga tidak dapat membayar utangnya, maka PARA PENGGUGAT berhak menagih utangnya dengan seketika dan sekaligus;
- 4) Untuk menjamin pembayaran utang TERGUGAT I, Objek Sengketa yang dijadikan jaminan dipasangkan Hak Tanggungan tingkat pertama senilai Rp. 6.875.000.000 (enam milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
5. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018 pada intinya menerangkan bahwa :
 - 1) Bahwa untuk menjamin pembayaran utang TERGUGAT I, Objek Sengketa yang dijadikan jaminan dipasangkan Hak Tanggungan tingkat pertama senilai Rp. 6.875.000.000 (enam milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
 - 2) Bahwa Objek Sengketa yang dijadikan jaminan utang ini betul milik TERGUGAT I sendiri, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat;
 - 3) Dalam hal TERGUGAT I tidak memenuhi kewajibannya, maka PARA PENGGUGAT berhak untuk menjual secara lelang Objek Sengketa baik seluruhnya maupun Sebagian dan menerima uang hasil penjualannya untuk melunasi utang TERGUGAT I;
 - 4) Dalam hal Objek Sengketa dilepaskan haknya oleh TERGUGAT I atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, maka PARA PENGGUGAT diberikan kewenangan dengan kuasa berdasarkan Akta ini, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dari pemerintah dan/atau pihak ketiga lainnya;



6. Bahwa dengan diterbitkannya APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, sebagai tindak lanjutnya, diterbitkanlah Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 4913/2018 tertanggal 12 September 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

B. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT II

1. Bahwa terlebih-dahulu perlu kami tegaskan bahwa PARA PENGGUGAT tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan dalam bentuk apapun dengan TERGUGAT II. PARA PENGGUGAT hanya mengetahui bahwa TERGUGAT II sedang menghuni Objek Sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Asli dari Lieke Amalia (TERGUGAT II) tertanggal 3 September 2018 yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sedang menghuni Objek Sengketa dan mengetahui bahwa Obyek Sengketa tersebut dijadikan jaminan utang oleh TERGUGAT I. Bila TERGUGAT I ingkar janji terhadap kewajiban utangnya, maka TERGUGAT II bersedia mengosongkan Objek Sengketa dan menyerahkannya kepada pemberi pinjaman;
2. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2018, PARA PENGGUGAT menerima surat somasi dari Kantor Hukum Leidermen & Partners selaku kuasa hukum dari TERGUGAT II yang pada intinya memberitahukan bahwa TERGUGAT I melakukan pemalsuan, penipuan, penggelapan, perbuatan curang dan persekongkolan jahat, serta meminta pihak-pihak yang disebutkan dalam surat somasi tersebut (termasuk PARA PENGGUGAT) untuk menyerahkan akta-akta dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah TERGUGAT II. PARA PENGGUGAT tentunya terkejut dengan adanya surat somasi tersebut, namun dikarenakan tidak mengenal sama sekali TERGUGAT II dan menurut PARA PENGGUGAT saat itu surat tersebut tidak diterbitkan oleh instansi yang berwenang, maka PARA PENGGUGAT tidak menggubris surat somasi tersebut;



3. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2018, PENGGUGAT II menerima sebuah surat dari Direktorat Reserse Kriminal Umum (Ditreskrim) Polda Metro Jaya dengan Nomor Surat : B/17468/X/RES.1.9./2018/Ditreskrim perihal Undangan Klarifikasi terkait adanya Laporan Polisi Nomor : LP/5059/IX/2018/PMJ/Ditreskrim tanggal 20 September 2018 tentang Dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan/atau Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau Pemalsuan Akta Otentik yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan/atau Pasal 266 KUHP dan/atau Pasal 264 KUHP yang terjadi pada bulan Agustus 2018 di Jakarta Selatan atas nama pelapor TERGUGAT II;
4. Bahwa PARA PENGGUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa tentunya terkejut dengan adanya surat dari Ditreskrim Polda Metro Jaya tersebut namun PARA PENGGUGAT berusaha untuk tetap mematuhi prosedur hukum yang ada sehingga PENGGUGAT II dengan ditemani oleh PENGGUGAT I hadir dalam undangan klarifikasi tersebut, sementara PENGGUGAT III tidak dapat hadir karena sedang berada di luar negeri;
5. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II baru mengetahui bahwa adanya undangan klarifikasi tersebut dikarenakan adanya penyelidikan dugaan tindak pidana Pemalsuan Surat dan/atau Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau Pemalsuan Akta Otentik yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang yang dilakukan oleh TERGUGAT I berkaitan dengan Objek Sengketa yang dijadikan jaminan pinjaman utang yang diberikan oleh PARA PENGGUGAT. Tidak lama setelah itu, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II segera mengabarkan kepada PENGGUGAT III perihal permasalahan tersebut;
6. Bahwa pada tanggal 12 November 2018, PENGGUGAT II mendapatkan Surat Panggilan Sidang untuk perkara Nomor : 841/Pdt.G/2018/PN.Jkt. Sel. dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, perihal adanya gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT

Halaman 7 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



II melawan TERGUGAT I dan pihak lainnya, dimana PENGGUGAT II dipanggil sebagai Tergugat VII dalam perkara tersebut;

7. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2018, PENGGUGAT I mengajukan surat permohonan informasi status tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk mengetahui status Objek Sengketa yang dijadikan jaminan pinjaman utang antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kemudian menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 27/SPKT/I/2019 yang pada intinya menerangkan bahwa :

- 1) SHM Nomor 870/Duren Tiga sedang dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan APHT Nomor 164/2018 yang tercatat atas nama PARA PENGGUGAT;
- 2) SHM Nomor 870/Duren Tiga sedang diblokir berdasarkan surat dari Leidermen Ujiawan, S.H., M.H., dari Kantor Hukum Leidermen & Partners selaku kuasa dari TERGUGAT II tanggal 21 September 2018 karena telah terjadi transaksi jual beli namun belum dibayar lunas dan sudah dibalik nama dan telah dipasang Hak Tanggungan (LP. Nomor TBL/5059/IX/2018/PMJ/Ditreskrimum tanggal 20 September 2018);
- 3) SHM Nomor 870/Duren Tiga sedang diblokir berdasarkan surat dari Leidermen Ujiawan, S.H., M.H., dari Kantor Hukum Leidermen & Partners selaku kuasa dari TERGUGAT II tanggal 30 Oktober 2018 karena saat ini sedang dalam gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor register 841/Pdt. G/2018/PN. Jkt. Sel.;
- 4) SHM Nomor 870/Duren Tiga sedang menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor register 841/Pdt. G/2018/PN. Jkt. Sel.;

8. Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2018, PENGGUGAT II diminta oleh Penyidik Ditreskrimum Polda Metro Jaya yang menangani perkara Laporan Polisi Nomor :

Halaman 8 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



LP/5059/IX/2018/PMJ/Ditreskrimum tanggal 20 September 2018 untuk menyerahkan dokumen berupa SHM No. 870/Duren Tiga atas nama TERGUGAT I dikarenakan hal tersebut dibutuhkan untuk kebutuhan penyidikan oleh Penyidik. Maka dengan berat hati, PENGGUGAT II menyerahkan SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama TERGUGAT I kepada penyidik dengan ditandai penerbitan Surat Tanda Penerimaan yang ditandatangani oleh PENGGUGAT II dan Chepy Rusmanto, S.H. selaku Penyidik perkara tersebut yang menerima dokumen SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama TERGUGAT I. Meskipun SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama TERGUGAT I tersebut berdasarkan Pasal 2 APHT Nomor 164/2018 seharusnya dipegang oleh PARA PENGGUGAT (dalam hal ini PENGGUGAT II), namun pada saat itu PARA PENGGUGAT hanya berusaha patuh terhadap instruksi / perintah yang diberikan oleh instansi yang berwenang termasuk dalam hal perkara penyelidikan Laporan Polisi Nomor : LP/5059/IX/2018/PMJ/Ditreskrimum tanggal 20 September 2018;

9. Bahwa dikarenakan SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama TERGUGAT I yang seharusnya menjadi pegangan bagi PARA PENGGUGAT untuk mendapatkan piutangnya dr TERGUGAT I telah diambil oleh Penyidik Ditreskrimum Polda Metro Jaya, maka pada tanggal 30 Agustus 2019, PARA PENGGUGAT lewat PENGGUGAT II berinisiatif untuk menyerahkan dokumen Surat Pernyataan Asli dari Lieke Amalia (TERGUGAT II) tertanggal 3 September 2018 kepada Nanang Nurgiyanto, S.H., Penyidik Ditreskrimum Polda Metro Jaya yang menangani perkara Laporan Polisi Nomor : LP/5059/IX/2018/PMJ/Ditreskrimum tanggal 20 September 2018. Hal tersebut dibuktikan dengan diterbitkannya Surat Tanda Terima yang ditandatangani oleh PENGGUGAT II dan Nanang Nurgiyanto, S.H., pada tanggal 30 Agustus 2019. Inisiatif tersebut dilakukan oleh PARA PENGGUGAT demi mendapatkan kepastian hukum terkait haknya untuk mendapatkan pengembalian utang dari TERGUGAT I, terutama

Halaman 9 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



berkaitan dengan Hak Tanggungan yang diletakkan di atas Objek Jaminan. Namun hingga Gugatan ini dibuat, PARA PENGGUGAT masih belum mendapatkan kepastian hukum akan hak-haknya tersebut;

10. Bahwa demi mendapatkan kepastian hukum terkait haknya untuk mendapatkan pengembalian utang dari TERGUGAT I, terutama berkaitan dengan Hak Tanggungan yang diletakkan di atas Objek Jaminan, pada tanggal 27 April 2021, PARA PENGGUGAT menunjuk kuasa hukum Law Firm ABDURRAHMAT & PARTNERS Advocates & Legal Consultants (selanjutnya disebut "Kuasa Hukum"), untuk mengurus permasalahan pengembalian utang TERGUGAT I serta Hak Tanggungan yang diletakkan di atas Objek Jaminan;
11. Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah berupaya untuk menegur TERGUGAT I perihal perbuatannya yang telah ingkar dalam perikatannya dengan PARA PENGGUGAT yakni APUIJ No. 01 tertanggal 3 September 2018 dan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, dengan memberikan teguran (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali yakni dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Surat somasi I dengan Nomor Surat 180/Som.I/ARP/V/2021 tertanggal 3 Mei 2021;
 - 2) Surat somasi II dengan Nomor Surat 190/Som.II/ARP/V/2021 tertanggal 17 Mei 2021;
 - 3) Surat somasi III dengan Nomor Surat 198/Som.III/ARP/VI/2021 tertanggal 7 Juni 2021.Namun hingga saat ini, belum ada tanggapan dalam bentuk apapun dari TERGUGAT I terkait surat-surat somasi tersebut.
12. Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT juga telah berupaya untuk menghubungi TERGUGAT II dengan mengirimkan Surat Undangan dengan Nomor : 360/S.Undangan/ARP/V/2021 perihal "*Surat Undangan Musyawarah Penyelesaian Permasalahan atas SHM Nomor 870/Duren Tiga*". Namun hingga Gugatan ini disusun, tidak ada tanggapan dari TERGUGAT II;



13. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Nomor 373/Pid. B/2020/PN Jkt. Sel. dalam perkara Pidana atas nama Terdakwa Scot Donovan menetapkan barang bukti sertipikat Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan (*In casu* TERGUGAT I) Dikembalikan kepada Saksi Lieke Amalia (*In casu* TERGUGAT II) sebagaimana amar putusan berikut :

1. Menyatakan Terdakwa Scot Donovan David Limaran, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menggunakan surat palsu yang dilakukan Secara Bersama-Sama";
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 5 (lima) tahun 6 (enam) bulan ;
3. Memerintahkan agar Terdakwa ditahan ;
4. Menetapkan barang bukti berupa ;
 - Asli Sertifikat Hak Milik No. 870/ Duren Tiga a.n Rachmat Kurniawan
Dikembalikan kepada Saksi Lieke Amalia
 - 1) Asli Sertifikat Hak Milik, No.870/ Duren Tiga a.n Nyonya Lieke Amalia berstempel Sertifikat Ini Tidak Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.
 - 2) dst

C. CIDERA JANJI (WANPRESTASI) YANG DILAKUKAN TERGUGAT I

1. Bahwa antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah dilaksanakan perjanjian-perjanjian berupa APUJ Nomor 01 tertanggal 3 September 2018 dan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, yang mana dalam pelaksanaan perjanjian-perjanjian tersebut, PARA PENGGUGAT telah melaksanakannya dengan iktikad baik;
2. Bahwa mengacu pada Pasal 1 APUJ Nomor 01 tertanggal 3 September 2018, menyebutkan bahwa :

"Bahwa utang Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) tersebut harus dibayar kembali seluruhnya oleh Pihak Kesatu kepada



Pihak Kedua dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak ditanda-tanganinya akta ini yakni tanggal 01-09-2018 sehingga utang sudah harus lunas pada tanggal 01-10-2018”.

Mengacu pada ketentuan Pasal tersebut di atas, pinjaman utang sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta Rupiah) seharusnya sudah dibayarkan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT pada tanggal 01 Oktober 2018. Namun hingga saat ini, utang tersebut tak kunjung dibayar oleh TERGUGAT I. Kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan cidera janji (Wanprestasi). Wanprestasi sendiri diartikan sebagai “cidera janji” atau lalai, yakni keadaan di mana salah satu pihak yang terikat dalam suatu perjanjian tidak melakukan perikatannya (kewajibannya) sesuai dengan yang diperjanjikan;

3. Selanjutnya, dalam Pasal 6 APUJ Nomor 01 tertanggal 3 September 2018, menyebutkan bahwa :

“Untuk menjamin lebih baik pembayaran Kembali utang Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, yang timbul berdasarkan akta ini, dan dengan tidak mengurangi izin dari yang berwajib, maka sekarang untuk pada waktunya nanti Pihak Kedua diberi kuasa untuk memasang Hak Tanggungan yang sebesar Rp. 6.875.000.000,- (enam milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat yang lazim dipergunakan untuk pemasangan Hak Tanggungan dan/atau menjual tanah hak yang akan disebut, kepada siapa saja yang berminat untuk membelinya, atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan KH Mahmud Raya Blok F.6, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 07. Berdasarkan kuasa tersebut di atas, maka apabila dikemudian hari Pihak Kesatu tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam akta ini, maka tanah hak termaksud di atas oleh Pihak Kedua atau kuasanya yang sah akan dijual dibawahtangan atau dilelang atau dengan cara apapun yang ditimbang baik oleh Pihak Kedua atau kuasanya, menerima harga penjualannya, memberi tanda penerimaan (kwitansi) yang sah, menyerahkan barang yang dijual dan kemudian mempergunakan uang hasil



penjualan itu guna diperhitungkan dengan utang tersebut berikut bunga-bunga dan biaya-biaya dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada suatu tindakan yang dikecualikan.”

Bila kita menelaah isi dari ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pasal 1 dan Pasal 6 APUJ Nomor 01 tertanggal 3 September 2018 tersebut di atas, dapat kita pahami bahwa perikatan dalam bentuk perjanjian utang-piutang antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT dilaksanakan dengan pemberian Hak Tanggungan, yang mana apabila TERGUGAT I selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (Wanprestasi), maka PARA PENGGUGAT selaku penerima Hak Tanggungan diberikan kewenangan dan kuasa untuk melaksanakan hak-haknya, termasuk namun tidak terbatas pada menjual dibawah-tangan atau melelang Objek Sengketa untuk menerima pelunasan piutang tersebut berikut dengan bunga-bunga serta biaya-biaya lainnya;

Hal ini senada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa;

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

4. Selanjutnya, dalam Pasal 9 APUJ Nomor 01 tertanggal 3 September 2018, menyebutkan bahwa :

“Kuasa-kuasa tersebut di atas merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, karena tanpa adanya kuasa – kuasa tersebut, maka akta ini tidak akan dibuat serta dilaksanakan, demikian pula kuasa-kuasa ini tidak dapat gugur/berakhir dengan pelepasan dari sebab-sebab yang dapat mengakibatkan gugurnya/berakhirnya kuasa, diantaranya tetapi tidak terbatas seperti yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdata. Kuasa tersebut hanya berakhir apabila utang Pihak Kesatu berdasarkan akta ini telah lunas seluruhnya.”



5. Bahwa pada APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, tepatnya pada Pasal 2 dalam salah satu poinnya juga memiliki penjelasan yang senada dengan bunyi Pasal 6 UUHT, yang menyebutkan bahwa :

“Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

- *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- *Menerima uang penjualan, mendatangi dan menyerahkan kwitansi;*
- *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan tugas tersebut.”;*

6. Selanjutnya, dalam Pasal 20 Ayat (1) UUHT, menguatkan isi ketentuan yang ada dalam Pasal 6 UUHT, yang menyebutkan bahwa :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- *Titek eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum*

Halaman 14 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”;

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam poin 1 hingga poin 7 dalam bagian C mengenai cedera janji (wanprestasi) yang dilakukan TERGUGAT I, dapat dipahami bahwa TERGUGAT I telah gagal dalam memenuhi kewajibannya dalam perjanjian utang-piutang antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT, yang mana hal tersebut dapat dikategorikan sebagai cedera janji (Wanprestasi). Oleh sebab itu, hal tersebut memberikan kewenangan dan kuasa kepada PARA PENGGUGAT menjual dibawah tangan atau melelang Objek Sengketa untuk menerima pelunasan piutang tersebut berikut dengan bunga bunga serta biaya-biaya lainnya;

D. KEWAJIBAN TERGUGAT II UNTUK MEMATUHI APHT NOMOR 164/2018

1. Bahwa sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, TERGUGAT II saat ini merupakan pihak yang menduduki Objek Sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Asli TERGUGAT II tertanggal 3 September 2018;
2. Bahwa berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, diketahui berdasarkan Putusan Perkara Pidana Nomor : 373/Pid. B/2020/PN. Jkt. Sel. bahwa SHM Nomor 870/Duren Tiga saat ini berada dibawah penguasaan TERGUGAT II;
3. Bahwa terlepas adanya perkara hukum antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II (adanya Laporan Polisi Nomor : LP/5059/IX/2018/PMJ/Ditreskrimum tanggal 20 September 2018 dan gugatan perdata dengan Nomor : 841/Pdt. G/2018/PN. Jkt. Sel.), hal-hal tersebut tidak menghilangkan hak-hak PARA PENGGUGAT;
4. Bahwa dalam Pasal 4 APUJ Nomor 01 tertanggal 3 September 2018, menyebutkan bahwa :

Halaman 15 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



“... Pihak Kedua berhak menagih utang ini (atau sisanya) dengan seketika dan sekaligus seluruhnya :

- Jika Pihak Kesatu karena apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai harta kekayaannya;*
- Jika harta kekayaan Pihak Kesatu seluruhnya atau Sebagian disita oleh pihak lain.”*

5. Selanjutnya, dalam APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, tepatnya pada Pasal 2 dalam salah satu poinnya berbunyi :

“Dalam hal obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari pemerintah dan / atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya.”;

Serta :

“Pihak kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hak itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.”



6. Bahwa ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dijelaskan dalam poin-poin yang terdapat dalam Pasal 2 APHT Nomor 164/2018 tersebut, bila ditafsirkan berdasarkan kondisi-kondisi yang ada dalam perkara ini, dapat diartikan bahwa meskipun TERGUGAT I telah kehilangan haknya atas tanah SHM Nomor 870/Duren Tiga, namun PARA PENGGUGAT tetap memiliki hak untuk melaksanakan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang diletakkan di atas tanah SHM Nomor 870/Duren Tiga tersebut demi mendapatkan pelunasan piutang tersebut berikut dengan bunga-bunga serta biaya-biaya lainnya;
7. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT dalam poin 6 pada bagian D mengenai Kewajiban TERGUGAT II Untuk Mematuhi APHT Nomor 164/2018 di atas, telah sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dalam Pasal 7 UUHT yang berbunyi :
“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.”
Dalam penjelasan Pasal 7 UUHT tersebut, dijabarkan lebih lanjut sifat yang melekat pada Hak Tanggungan merupakan *“salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.”*;
8. Bahwa dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT disebutkan bahwa dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan, dapat dicantumkan janji-janji, yang mana berdasarkan penjelasan dari Pasal tersebut, pencantuman janji-janji memiliki arti bahwa *“dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.”*;
9. Janji-janji sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (2) tersebut juga telah disebutkan dalam APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, tepatnya pada Pasal 2 dalam salah satu poinnya berbunyi :



"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh pihak pertama dan diterima oleh pihak kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- *Pihak pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;*
- *Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua;*
- *Dalam hal debitor sungguh-sungguh cidera janji, pihak kedua oleh pihak pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;*
- Dan seterusnya;

Bahwa dengan dicantumkannya janji-janji tersebut dalam APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, maka mengacu pada Pasal 7 UUHT beserta penjelasannya, isi dari janji-janji tersebut juga mengikat pihak ketiga yang dalam hal ini adalah TERGUGAT II;

E. IKTIKAD BAIK PARA PENGGUGAT SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN WAJIB DILINDUNGI HUKUM

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam perkara ini pada prinsipnya ingin menekankan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Bahwa PARA PENGGUGAT selalu beriktikad baik dalam pelaksanaan perikatan dengan TERGUGAT I dalam bentuk APUJ Nomor 01 tertanggal 3 September 2018 dan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018;



- 2) Bahwa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, berdasarkan penjelasan dan bukti-bukti dokumen yang disajikan oleh TERGUGAT I, SHM Nomor 870/Duren Tiga merupakan kepemilikan TERGUGAT I tanpa adanya hak-hak pihak lain yang melekat di atas SHM Nomor 870/Duren Tiga tersebut;
 - 3) Bahwa sebelum dilaksanakannya perikatan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut, PARA PENGGUGAT berinisiatif untuk melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang diberikan oleh TERGUGAT I terkait SHM Nomor 870/Duren Tiga di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang dibuktikan dengan adanya cap bertanda "TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA SELATAN" yang dibubuhkan dan diparaf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada SHM Nomor 870/Duren Tiga;
 - 4) Bahwa berdasarkan hasil pengecekan data SHM Nomor 870/Duren Tiga di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut, diketahui bahwa :
 - SHM Nomor 870/Duren Tiga tersebut benar/asli diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan benar SHM Nomor 870/Duren Tiga tersebut terdaftar atas nama TERGUGAT I;
 - TERGUGAT I memperoleh SHM Nomor 870/Duren Tiga dari TERGUGAT II selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 210 yang dibuat di hadapan Erlina Dwi Kurniawati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan;
 - Objek Sengketa tersebut tidak dalam keadaan disita/sengketa;
2. Mengacu pada hasil pemeriksaan tersebut, PARA PENGGUGAT yakin bahwa Objek Sengketa tersebut betul milik TERGUGAT I dan oleh sebab itu PARA PENGGUGAT mau



memberikan pinjaman kepada TERGUGAT I dengan Objek Sengketa sebagai jaminannya;

3. Mengingat nama TERGUGAT I benar terdaftar/tercatat sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa dalam daftar buku tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan dalam SHM Nomor 870/Duren Tiga yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, maka dapat dipahami bahwa TERGUGAT I telah diakui secara sah menurut hukum dan mempunyai pembuktian yang kuat kepada pihak ketiga sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa :

Pasal 3 :

“pendaftaran tanah bertujuan untuk :

- d. *Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
- e. *Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.”*

Pasal 32 Ayat (1) :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dengan adanya alat bukti yang kuat secara hukum bahwa TERGUGAT I adalah pemilik sah atas Objek Sengketa, maka PARA PENGGUGAT dapat menerima Objek Sengketa tersebut dari TERGUGAT sebagai jaminan utang dan membebaninya dengan Hak Tanggungan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa mengingat peralihan hak kepemilikan dan proses balik nama SHM Nomor 870/Duren Tiga menjadi milik TERGUGAT I didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 210 yang dibuat di hadapan Erlina Dwi Kurniawati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, maka secara hukum Akta Jual Beli Nomor 210 tersebut merupakan Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan harus dianggap benar oleh semua pihak sebelum dapat dibuktikan sebaliknya. Hingga saat ini, belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 210 tersebut batal/tidak sah/cacat hukum, maka artinya jual beli Objek Sengketa sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 210 tersebut harus dianggap benar dan sah secara hukum oleh semua pihak, termasuk TERGUGAT II;
5. Selanjutnya, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan juga telah memproses pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa dan telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 atas nama PARA PENGGUGAT yang berkepala "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*" dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 tersebut. Dengan dapat diprosesnya pembebanan Hak Tanggungan dan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan, maka artinya bahwa pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan secara benar sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah secara hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat (1) UUHT;
6. Bahwa dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 10/BUA.6/HS/SP/IX/2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Peradilan, hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, Angka VIII halaman 7 yang menyatakan bahwa :

Halaman 21 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



“Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”

7. Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT dalam poin 1 hingga poin 6 dalam bagian E mengenai Iktikad Baik PARA PENGGUGAT Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Wajib Dilindungi Hukum, PARA PENGGUGAT memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini, untuk memberikan perlindungan hukum kepada PARA PENGGUGAT selaku pemegang/penerima Hak Tanggungan yang beriktikad baik, untuk dapat mempertahankan haknya untuk Melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa senilai Rp. 6.875.000.000 (enam milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018;
8. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT I dapat dinyatakan telah melakukan *Wanprestasi* (Ingkar Janji) kepada PARA PENGGUGAT karena tidak dapat melaksanakan prestasi/kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT;
9. Bahwa akibat dari Perbuatan *Wanprestasi* TERGUGAT I, mengakibatkan kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT antara lain : Kerugian Materil Sebagaimana berikut :
 - 1) Nilai Hak Tanggungan Rp. 6.875.000.000 (enam milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018;
 - 2) Biaya Pengeluaran untuk Jasa Pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
10. Bahwa akibat perbuatan *Wanprestasi* yang dilakukan TERGUGAT I, PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT I membayar bunga moratoir sebesar 2% (dua persen) per bulan dari kewajiban TERGUGAT I sebesar Rp. 6.875.000.000 ditambah Biaya Pengeluaran untuk Jasa Pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- kepada PARA PENGGUGAT, terhitung sejak tanggal 3 September 2018 sampai dengan dipenuhinya pembayaran hutang (prestasi) oleh TERGUGAT I;



11. Bahwa guna menghindari Gugatan ini tidak sia-sia, maka mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan/atau Ketua Majelis Hakim perkara a-quo berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang jaminan hutang berupa Objek Sengketa sebagaimana dalam SHM Nomor 870/Duren Tiga yang telah diletakkan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, serta menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap barang jaminan hutang atau SHM Nomor 870/Duren Tiga yang telah diletakkan APHT No. 164/2018 tertanggal 3 September 2018;
12. Bahwa apabila TERGUGAT I, tidak mau menyelesaikan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT, maka dengan demikian jaminan hutang berupa Objek Sengketa sebagaimana dalam SHM Nomor 870/Duren Tiga yang telah diletakkan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, HARUS DIJUAL LELANG untuk memenuhi segala kewajiban TERGUGAT I kepada Penggugat;
13. Bahwa oleh karena Gugatan telah dimohonkan berdasarkan atas bukti-bukti yang autentik, yang tidak dapat dibantah kebenarannya, serta memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, maka untuk menjamin dilaksanakannya kepentingan tersebut, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi atau upaya hukum lain dari (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Bahwa semua tuntutan ganti rugi di atas harus dilaksanakan oleh TERGUGAT I terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan dan apabila TERGUGAT I lalai menjalankan tuntutan ganti rugi tersebut, mohon agar Majelis Hakim menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari kepada PARA PENGGUGAT atas keterlambatan TERGUGAT I dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan dibacakan;



15. Bahwa perlu diketahui oleh yang mulia Majelis Hakim yang terhormat, bahwa PARA PENGGUGAT merupakan orang-orang yang sudah berumur, yang mana dapat dipahami bersama bahwa perkara yang telah berlarut-larut seperti ini sangat menyita waktu, tenaga dan pikira PARA PENGGUGAT bahkan hingga mempengaruhi kondisi kesehatannya pula. Bahwa dana yang digunakan untuk memberikan pinjaman utang kepada TERGUGAT I tersebut, Sebagian besar merupakan dana masa pensiun milik PARA PENGGUGAT, yang mana dana tersebut sangat penting untuk kelangsungan hidup PARA PENGGUGAT yang sudah mulai memasuki usia yang tidak produktif. Oleh sebab itu, PARA PENGGUGAT memohon segala kerendahan hati kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat agar dapat diberikan keadilan yang sebenar-benarnya terhadap perkara ini;

III. PETITUM

Mengacu pada dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT di atas, PARA PENGGUGAT memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI

Memerintahkan TERGUGAT II untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap SHM Nomor 870/Duren Tiga dan Objek Sengketa, baik itu dalam bentuk menjual, memindah-tangankan, mengalihkan, menyewakan, menjaminkan, merubah bentuk serta hal-hal lain yang dapat dianggap merugikan kepentingan PARA PENGGUGAT sebagai pemegang/penerima Hak Tanggungan yang sah secara hukum dan berlaku mengikat bagi semua pihak, yang diletakkan di atas Objek Sengketa;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sah secara hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 4913/2018 tertanggal 12 September 2018 dan



APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018 yang dipegang oleh PARA PENGGUGAT sebagai pemegang/penerima Hak Tanggungan;

4. Menyatakan TERGUGAT I telah cidera janji (Wanprestasi) dan oleh sebab itu PARA PENGGUGAT berhak mengeksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa senilai Rp. 6.875.000.000 (enam milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT secara tunai dan seketika kepada dengan perhitungan sebagai berikut :
 - 1) Nilai Hak Tanggungan Rp. 6.875.000.000 (enam milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018;
 - 2) Biaya Pengeluaran untuk Jasa Pengacara sebesar Rp. 500.000.000,-
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar bunga moratoir sebesar 2% (dua persen) per bulan dari dari kewajiban Tergugat I sebesar Rp. 6.875.000.000 ditambah Biaya Pengeluaran untuk Jasa Pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- kepada PARA PENGGUGAT, terhitung sejak tanggal 06 Juli 2017 sampai dengan dipenuhinya pembayaran Utang (prestasi) oleh TERGUGAT I;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan terhadap barang jaminan hutang berupa Objek Sengketa sebagaimana dalam SHM Nomor 870/Duren Tiga yang telah diletakkan APHT Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018;
8. Menghukum TERGUGAT II untuk menyerahkan SHM Nomor 870/Duren Tiga kepada PARA PENGGUGAT selaku pemegang/penerima Hak Tanggungan yang sah, untuk selanjutnya dijual lelang guna memenuhi kewajiban utang TERGUGAT I;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih-dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar denda keterlambatan (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari kepada Penggugat atas keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan

Halaman 25 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibacakan meskipun ada upaya banding maupun kasasi (*uit voorbaar bij voraad*);

11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

Atau, apabila yang mulia Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat datang diwakili oleh kuasa hukumnya ABDUL ROHMAT, S.H. beralamat di RUKO CAHAYA ANUGERAH NO. 8, Jalan KH. NOER ALI (INSPEKSI KALIMALANG), SETIADARMA, TAMBUN SELATAN, KAB. BEKASI berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 April 2021 dan Tergugat II datang diwakili oleh kuasa hukumnya B. HALOMOAN SIANTURI, S.H., M.H., SYARIFUDIN ZUHRI, S.H., dan CHRISTINE MARGARETHA SIRAIT, S.H., ketiganya adalah Advokat dari Kantor Law Firm HALOMOAN SIANTURI & PARTNER (HSP Law Firm), Beralamat Kantor di Bellagio Boutique Mall Lt.1, Blok OL2 No. 12A Jalan Mega Kuningan Bafrat VII, Mega Kuningan, Kuningan-Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Desember 2021, sedangkan untuk Tergugat I yang sudah dipanggil secara patut tidak pernah hadir ataupun menyuruh kuasanya untuk menghadiri persidangan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Dewa Made Budi Watsara, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dimana ada perbaikan alamat dari Tergugat I sedangkan tentang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Kompetensi Relatip (Kewenangan Pengadilan),

Bahwa dalam perkara ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini, karena Tergugat 1 Kompetensi Yurisdiksi nya berada di

Halaman 26 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Bekasi Provinsi Jawa Barat. (*Rachmat Kurniawan, bertempat tinggal di Pondok Ungu Permai B 9 No.18 RT. 010 RW. 008, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara–Bekasi, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 3275030205830008, yang saat ini masih menjalani Hukuman Pidana Penjara selama empat tahun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1105/Pid. B/2019/PN Jkt. Sel. yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 19 Desember 2019*); Sedangkan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi (*Lieke Amalia, bertempat tinggal di Jakarta, Komplek Liga Mas Blok F/6, RT. 008, RW. 004, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan , pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 3174084211600001*), dengan Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak memiliki hubungan hukum apapun. Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi menyatakan dalam surat gugatannya, dalam dalil Pokok Perkara, halaman 5 huruf B Hubungan Hukum Antara Para Penggugat Dengan Tergugat II, Nomor 1 alinea terakhir, yang menyatakan sebagai berikut :

1. *Bahwa terlebih dahulu perlu kami tegaskan bahwa Para Penggugat tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan dalam bentuk apapun dengan Tergugat II. (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi)*

Bahwa dalam dalil Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dalam surat gugatannya, dalil I Kompetensi Absolut Dan Relatif halaman 3 huruf B Kompetensi Relatif, Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi menyatakan :

Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan lokasi dari objek sengketa, yang merupakan sebuah tanah dan rumah yang berdiri di atasnya, yang berlokasi di Jalan KH Mahmud Raya Blok F 6, RT. 011 RW. 007, Kelurahan Duren Tiga Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut “Objek Sengketa”) yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Asas Forum Rei Sitae yang menyatakan bahwa suatu gugatan dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri yang memiliki kompetensi untuk mengadili perkara tersebut berdasarkan letak dari objek sengketa sebagaimana yang di jelaskan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang berbunyi :

“....atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak) maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukum terletak barang itu”;



Menanggapi dalil Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tersebut di atas, maka Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Memang benar, apa yang dinyatakan oleh Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tersebut di atas, yang menyatakan bahwa tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan dalam bentuk apapun dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi;
- Jika Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dalam hal tersebut mendasarkan gugatannya berdasarkan / pada Objek Sengketa, maka dalil tersebut sangat ceroboh / sangat keliru dan sangat tidak tepat. Karena Objek Sengketa dimaksud adalah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik tertulis atas nama Lieke Amalia, dan dalam hal tersebut Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi juga telah mengetahui;
- Bagaimana dan apa dasar hukumnya Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi menggugat Lieke Amalia (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi), mendasarkan pada Objek Sengketa rumah dan tanah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi. Padahal fakta hukumnya dan pernyataannya Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi telah menyatakan tidak mengenal dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi;
- Bahwa terhadap tidak adanya hubungan hukum dimaksud, sebenarnya Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi sudah mengetahui sejak awal, yang dalam hal tersebut secara tegas dan lugas, telah menyatakan sendiri bahwa Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan dalam bentuk apapun dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, sebagaimana dinyatakan dalam dalilnya sebagaimana tersebut di atas;
- Bahwa Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini hubungan hukumnya dengan Tergugat I. Oleh karena itu seharusnya Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi TIDAK PERLU DITARIK sebagai pihak dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958 dinyatakan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak";
 - Bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini, yaitu : bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik tertulis atas nama Lieke Amalia (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi) yang berlokasi di Jalan KH Mahmud Raya Blok F 6, RT. 011 RW. 007, Kelurahan Duren Tiga Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, yang dikembalikan ke atas nama Lieke Amalia berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10 Oktober 2019 Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 870/Duren Tiga Semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi Atas Nama Rachmat Kurniawan (selanjutnya surat Kantor Wilayah BPN akan disebut "SK 16 Kantor Wilayah BPN");
- T erhadap "SK 16 Kantor Wilayah BPN" tersebut, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mengetahui, karena diberitahu secara tertulis oleh Kantor Wilayah BPN, dan Penggugat II Kompensi / Tergugat II Rekonpensi menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 870/Duren Tiga yang selanjutnya oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan kepemilikan nya telah dikembalikan kepada Nyonya Lieke Amalia (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi) dengan menuliskan kembali dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 870/Duren Tiga tertulis atas nama Nyonya Lieke Amalia. Bahwa terhadap tindakan / peristiwa hukum terkait dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 870/Duren Tiga tersebut;
- Jadi telah jelas dan terang benderang, bahwa Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, termasuk tidak ada hubungan hukum dengan Objek Sengketa (*Karena Objek Sengketa dimaksud adalah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik tertulis atas nama Lieke Amalia*). Objek Sengketa dari dahulu hingga saat ini secara fisik dalam penguasaan dan ditinggali / ditinggali oleh Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi;

Halaman 29 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Bahwa sudah sepatutnya dan sewajarnya jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara;

Oleh karena itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Eksepsi diterima dan dikabulkan, dan menjatuhkan / memberikan Putusan Sela yang menyatakan tidak menerima gugatan dalam perkara ini, dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan / Yang Mulia Majelis Hakim tidak berwenang mengadili perkara ini;

2. Gugatan Kabur (Obscuurlibell),

Bahwa Gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi kabur (Obscuurlibell), tidak jelas dan kabur, tidak memenuhi syarat formil karena gugatan diajukan tidak berdasarkan hukum. Gugatan tidak sempurna, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, dan atau tidak memiliki hubungan hukum dengan objek gugatannya / Objek Sengketa, yaitu bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik tertulis atas nama Lieke Amalia (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi) yang berlokasi di Jalan KH Mahmud Raya Blok F 6, RT. 011 RW. 007, Kelurahan Duren Tiga Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Jadi telah jelas dan terang benderang bahwa gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu sudah sepatutnya/sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

3. Error in Persona,

Kurang Pihak / Tergugat Tidak Lengkap,

Bahwa Gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi syarat formil, karena gugatan diajukan dengan pihak yang kurang atau tidak lengkap / pihak yang ditarik sebagi tergugat tidak lengkap. Bahwa tidak lengkapnya para pihak dapat menyebabkan pihak-pihak yang tidak ditarik dalam gugatan dapat dirugikan, dan dapat menimbulkan terjadinya penyelundupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja disembunyikan oleh pihak-pihak tertentu yaitu Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setidaknya dalam perkara ini, menurut Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi yang perlu ditarik sebagai pihak tergugat / turut tergugat (tidak ada maksud menggurui) , antara lain yaitu :

- Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan atau Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;
- Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 Tanggal 10 Agustus 2018, yaitu tertulis atas nama Evy Susilawati S.H., Mkn Notaris di Jakarta (*fakta hukumnya akta PPJB tersebut bodong / fiktif / palsu dan peristiwa hukum tersebut yang menyebabkan Tergugat I dan pihak-pihak lainnya menjadi Terpidana, dan saat ini masih menjalani Pidana Penjara*);
- Notaris PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yaitu tertulis Erlina Dwi Kurniawati S.H., M. Kn, dan atau Notaris PPAT yang membuat Akta Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 Laurensia Siti Nyoman SH.;
- Mungkin perlu juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini selain Tergugat I Kompensi, yaitu kelompok mafia tanah lainnya yang telah di hukum Pidana Penjara karena telah melakukan serangkaian perbuatan tindak pidana pemalsuan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terkait dengan Objek Sengketa dalam perkara ini, yaitu antara lain :
 1. Kawentar B Kaswadi, 28 September 1968, Jalan Masjid Al Fatah RT. 005 RW. 002, Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan;
 2. Asmadi, 18 Maret 1963, Jalan H Joko VI RT. 012 RW. 004 Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
 3. Scot Donovan David Limaran, lahir 8 Nopember 1974, tempat tinggal Apartemen Permata Surya I, RT. 008 RW. 017 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- dan pihak-pihak lainnya yang secara hukum dapat ditarik sebagai pihak.

Halaman 31 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Salah Pihak,

Bahwa Gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini salah pihak, karena menjadikan pihak / menggugat Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi. Seharusnya Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini / salah menarik pihak, karena faktanya Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, termasuk hubungan hukum dengan objek gugatan / Objek Sengketa yang merupakan milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi (*objek gugatan adalah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik tertulis atas nama Lieke Amalia*);

Para Penggugat Tidak Berhak,

Bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai alas hukum yang kuat (tidak mempunyai Legal Standing);

Bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, sangat diragukan posisi hukumnya dan dapat dikatakan tidak layak bertindak sebagai penggugat dalam perkara ini atau tidak mempunyai legal standing dalam perkara ini untuk menggugat Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi;

Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 dinyatakan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak", atau dengan kata lain harus ada hubungan hukum antara Para Penggugat Kompensi/ Para Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang memiliki Objek Sengketa dalam perkara ini;

Jadi telah jelas dan terang benderang bahwa gugatan Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi adalah kurang pihak dan atau tidak lengkap dan atau salah pihak dan atau tidak berhak;

Oleh karena itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Eksepsi diterima dan dikabulkan, dan sudah sepatasnya / sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi, kecuali dalil yang diakuinya secara tegas-tegas;
3. Bahwa, Tergugat II Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi adalah pemilik yang sah dan benar atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 870 / Duren Tiga, Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 Nomor 372/1992, Luas 664 M², Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan KH.Mahmud Raya Blok F.6.RT. 011/07 tertulis atas nama Nyonya Lieke Amalia, selanjutnya sertipikat tanah tersebut akan disebut "SHM 870 LIEKE AMALIA";
4. Bahwa terhadap "SHM 870 LIEKE AMALIA" telah dipalsukan dan dilakukan transaksi perjanjian jual beli palsu, dan dilakukan / dibuat akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan berdasarkan akta / dokumen palsu dan berdasarkan rangkaian dokumen – dokumen / akta –akta palsu tersebut terbitlah sertipikat hak tanggungan, yang semuanya itu dilakukan oleh kelompok mafia tanah dengan melakukan serangkaian perbuatan tindak pidana pemalsuan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan; Bahwa Para komplotan mafia tanah tersebut melakukan serangkaian perbuatan yang melawan hukum / melakukan perbuatan tindak pidana atas SHM 870 LIEKE AMALIA , yang mana mereka melakukan pembagian tugas untuk masing-masing dengan rangkaian sebagai berikut :
 - berhasil menipu dan memperdaya Nyonya Lieke Amalia (Tergugat II Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi) dengan mengambil secara melawan hukum atas asli SHM 870 LIEKE AMALIA dan sebelumnya berdasarkan data data atas SHM 870 LIEKE AMALIA mereka membuat sertipikat palsu nya dengan data yang sama persis dengan SHM 870 LIEKE AMALIA selanjutnya di atas namakan terbitlah SHM 870 LIEKE AMALIA Palsu, selanjutnya sertipikat tanah tersebut akan disebut "SHM 870 LIEKE AMALIA PALSU".;



- Pada kesempatan selanjutnya mereka menukar SHM 870 LIEKE AMALIA dengan menyerahkan SHM 870 LIEKE AMALIA PALSU kepada Nyonya Lieke Amalia (Tergugat II Kompensi/ Penggugat Rekonpensi) , sedangkan SHM 870 LIEKE AMALIA diambil secara melawan hukum dan dalam penguasaan kelompok mafia tanah tersebut;
- Kemudian para komplotan mafia tanah tersebut melakukan transaksi jual beli palsu / fiktif atas SHM 870 LIEKE AMALIA, menggunakan akta palsu/fiktif orang dan alamat dari notaris tersebut tidak ada serta ditandatangani oleh mereka sendiri (Rachmat Kurniawan), dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 Tanggal 10 Agustus 2018, yaitu tertulis atas nama Evy Susilawati S.H., M. Kn. Notaris di Jakarta, oleh karena itu sudah sewajarnya majelis hakim menyatakan PPJB tersebut cacat hukum/batal demi hukum, selanjutnya PPJB akan disebut “PPJB 71 PALSU/BODONG”;
- Bahwa berdasarkan PPJB 71 PALSU/BODONG tersebut, kelompok mafia tanah (Rachmat Kurniawan Tergugat I Kompensi / Terpidana) menindaklanjut dengan membuat / digunakan menjadi dasar membuat akta jual beli atas SHM 870 LIEKE AMALIA yang AJB nya ditanda tangani sendiri oleh Rachmat Kurniawan (Tergugat I Kompensi / Terpidana), yaitu dengan Akta Jual Beli Nomor 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati SH, bahwa karena dibuat berdasarkan/berlandaskan PPJB 71 PALSU/BODONG maka sudah sewajarnya majelis hakim menyatakan AJB tersebut cacat hukum/batal demi hukum, selanjutnya akta jual beli tersebut akan disebut “AJB 210 CACAT HUKUM”;
- Bahwa selanjutnya komplotan mafia tanah tersebut melakukan balik nama SHM 870 LIEKE AMALIA berdasarkan AJB 210 CACAT HUKUM ke atas nama Rachmat Kurniawan di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan sehingga menjadi tertulis atas nama Rachmat Kurniawan, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim menyatakan SHM 870 atas nama Rachmat Kurniawan tersebut cacat hukum/batal demi hukum, selanjutnya sertifikat tanah atas nama Rachmat Kurniawan tersebut akan disebut “SHM 870 RK CACAT HUKUM”;
- Berbekal SHM 870 RK CACAT HUKUM , selanjutnya salah satu komplotan mafia tanah yaitu Rachmat Kurniawan membuat perjanjian

Halaman 34 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



hutang piutang dengan Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dengan Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan (APUJ) No.1 tanggal 3 September 2018, selanjutnya akan disebut "PH I RK VS HHS";

- Berdasarkan SHM 870 RK CACAT HUKUM tersebut, Rachmat Kuriawan (Tergugat I Kompensi), setelah menandatangani PH I RK VS HHS kemudian menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.164/2018 tanggal 3 September 2018 dibuat oleh Notaris PPAT Laurensia Siti Nyoman SH dengan mendasarkan pada AJB 210 CACAT HUKUM dan SHM 870 RK CACAT HUKUM, maka sudah sewajarnya majelis hakim menyatakan APHT tersebut cacat hukum/batal demi hukum, selanjutnya APHT tersebut akan disebut "APHT 164 CACAT HUKUM";
- Kemudian dengan APHT 164 CACAT HUKUM komplotan mafia tanah tersebut melalui Badan Pertanahan Jakarta Selatan dapat diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 atas nama Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dengan mendasarkan pada APHT 164 CACAT HUKUM dan SHM 870 RK CACAT HUKUM, maka sudah sewajarnya majelis hakim menyatakan sertipikat hak tanggungan tersebut cacat hukum/batal demi hukum, selanjutnya sertipikat hak tanggungan tersebut akan disebut "SERTIFIKAT HT 4913 CACAT HUKUM";

Bahwa dengan demikian terlihat dengan jelas dan terang benderang PH I VS HHS tersebut dijamin dengan SHM 870 RK CACAT HUKUM, APHT 164 CACAT HUKUM dan SERTIFIKAT HT 4913 CACAT HUKUM . Oleh karena itu sudah jelas dan sangat wajar tuntutan dalam gugatan perkara ini tidak dapat dikabulkan, Untuk itu Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan, agar menolak gugatan dalam perkara ini untuk seluruhnya;

5. Bahwa dalil Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpesnsi yang menggunakan landasan Pasal 7 UUHT: *"Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada"*;

Tentunya dalil tersebut TIDAK DAPAT diterapkan, karena tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerduta. Sehingga APHT yang diperoleh Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpesnsi tidak sah /cacat hukum / batal demi hukum dan tidak mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1321 KUHPerdara : *“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau PENIPUAN”*.

Pasal 1328 KUHPerdara : *“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”*.

Bahwa Pemberian Hak Tanggungan HARUS Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian. Sedangkan dasar hukum yang digunakan oleh Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi adalah : PPJB 71 PALSU/BODONG, AJB 210 CACAT HUKUM, SHM 870 RK CACAT HUKUMAPHAT 164 CACAT HUKUM, SERTIPIKAT HT 4913 CACAT HUKUM;

Terlihat sudah Bahwa Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi tidak mempunyai iktikat baik dan mealukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu tidak perlu serta tidak layak untuk mendapat perlindungan hukum dengan dasar PPJB 71 PALSU/BODONG, AJB 210 CACAT HUKUM, SHM 870 RK CACAT HUKUMAPHAT 164 CACAT HUKUM, SERTIPIKAT HT 4913 CACAT HUKUM;

Bahwa setelah Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekompensi mengetahui adanya pemalsuan atas nama SHM 870 Lieke Amalia miliknya, maka pada tanggal 20 September 2018 melaporkan ke Polisi di POLDA METRO JAYA sebagaimana termaktub dalam Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/5059/IX/2018/PMJ/Dit Reskrimum, dengan laporan tindak pidana :

Pemalsuan dan atau Menyuruh Memasukan Keterangan Palsu ke Dalam Akta Otentik dan atau Pemalsuan yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang (Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP dan atau Pasal 264 KUHP. Selanjutnya laporan polisi tersebut akan disebut “Laporan Polisi”;

Bahwa berdasarkan Laporan Polisi tersebut, komplotan mafia tanah akhirnya di periksa oleh Penyidik POLRI DAERAH METRO JAYA Direktorat Reserse Kriminal Umum, termasuk Notaris PPAT dan Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi (Henky Chandra Tjiang, Nyonya Henny Nurbaeny, Nyonya Sylvia Lestari);

6. Bahwa dalil Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi menyatakan Tergugat I Kompensi tidak mau menyelesaikan kewajibannya kepada Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi (dalil 12 halaman 22). Dalam hal ini bukan berarti berhak secara hukum untuk

Halaman 36 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



mengeksekusi / menjual lelang Objek Sengketa. Justru Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekompensi bertanya, apakah ketidak mauan (tidak mau) dari Tergugat I Kompensi tersebut, bukan merupakan bagian dari sekenario kelompok mafia tanah, yang memang diharapkan ?

7. Bahwa tindak lanjut dari Laporan Polisi tersebut, telah di proses dan disidangkan dan telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Putusan sebagai berikut :

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Putusan Nomor: 1105/Pid. B/2019/PN Jkt. Sel. tanggal 19 Desember 2019, dengan Terdakwa / Terpidana dan Amar Putusan sebagai berikut :

Terdakwa :

Terdakwa 1 / Terpidana : Rachmat Kurniawan (Tergugat II Kompensi / Terpidana)

Tuntutan JPU : 3 (tiga) Tahun Pidana Penjara

Terdakwa 2 / Terpidana : Kawentar B. Kaswadi (Terpidana 2).

Tuntutan JPU : 3 (tiga) Tahun Pidana Penjara

Amar Putusan :

1. Menyatakan Terdakwa 1 Rachmat Kurniawan dan Terdakwa 2 Kawentar B. Kaswadi tersebut, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, "Turut serta menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan;
2. Menjatuhkan Pidana terhadap Para Terdakwa tersebut oleh karena itu, dengan pidana penjara, masing-masing, untuk Terdakwa 1 selama 4 (empat) tahun dan Terdakwa 2 selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa tersebut dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti :
 - a. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga atas nama Lieke Amalia berstempel sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan;
 - b. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Foto copy legalisir Pengikatan Jual Beli Legalisasi Notaris Budi Aryanto, SH. Tanggal 9 Agustus 2018;
 - d. Foto copy Legalisir KTP, Nik : 3275030205830008, tanggal 6 Nopember 2017 atas nama Rachmat Kurniawan;
 - e. Foto legalisir KTP, Nik : 31740842111600001 tanggal 6 Januari 2012 atas nama Lieke Amalia;
 - f. Dst nya hingga z;
- Selanjutnya, putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1105 tersebut akan disebut "Putusan Pidana 1105 RK".;
- b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Putusan Nomor : 1104/Pid. B/2019/PN Jkt.Sel tanggal 19 Desember 2019 dengan Terdakwa / Terpidana dan Amar Putusan sebagai berikut :
- Terdakwa :
- Terdakwa / Terpidana : ASMADI
- Tuntutan JPU : 2 (dua) Tahun Pidana Penjara
- Amar Putusan :
1. Menyatakan Terdakwa Asmadi terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "secara bersama sama menggunakan surat palsu";
 2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama : 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;
 3. Menetapkan masa penangkapan dan penahan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
 4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
 5. Menetapkan barang-barang bukti :
 - Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga atas nama Lieke Amalia berstempel Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.
 - Asli Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga a.n Rachmat Kurniawan;
 - Dstnya;
- Dipergunakan dalam perkara lain atas nama Terdakwa Rachmat Kurniawan dkk;
- Selanjutnya, putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1104 tersebut akan disebut "Putusan Pidana 1104 Asmadi";

Halaman 38 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



c. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Putusan Nomor : 373/Pid. B/2020/PN. Jkt. Sel. tanggal 15 Maret 2021 (yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dengan Putusan Nomor : 117/PID/2021/PT DKI tanggal 15 Juni 2021), dengan Terdakwa / Terpidana dan Amar Putusan sebagai berikut :

Terdakwa :

Terdakwa / Terpidana : SCOT DONOVAN DAVID LIMARAN

Tuntutan JPU : 8 (DELAPAN) Tahun Pidana penjara

Amar Putusan :

1. Menyatakan Terdakwa Scot Donovan David Limaran, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menggunakan surat palsu yang dilakukan secara bersama-sama”;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 5 (lima) tahun 6 (enam) bulan;
3. Memerintahkan agar Terdakwa ditahan;
4. Menetapkan barang bukti berupa:
 - Asli sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan dikembalikan kepada saksi Lieke Amalia;
 - Asli sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga atas nama Nyonya Lieke Amalia berstempel sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan;
 -Dst nya;

Masing-masing agar tetap terlampir dalam berkas perkara;

Selanjutnya, putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 373 tersebut akan disebut “Putusan Pidana 373 Scot”;

d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Putusan Nomor : dengan Terdakwa / Terpidana dan Amar Putusan sebagai berikut :

8. Bahwa timbulnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 tanggal 3 September 2018 (APHT 164 CACAT HUKUM) dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 491/2018 tanggal 12 September 2018 (SERTIPIKAT HT 4913 CACAT HUKUM) yang digunakan oleh Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini, fakta hukumnya adalah merupakan hasil dari rangkaian perbuatan tindak pidana pemalsuan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan, sebagaimana telah terbukti dan para terdakwa telah di Pidana Penjara



sehingga menjadi fakta hukum sebagaimana : Putusan Pidana 1105 RK, Putusan Pidana 1104 Asmadi dan Putusan Pidana 373 Scot;

Bahwa dengan demikian jelas sudah Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 tanggal 3 September 2018 (APHT 164 CACAT HUKUM) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 491/2018 tanggal 12 September 2018 (SERTIFIKAT HT 4913 CACAT HUKUM) agar dan mohon majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum dengan menyatakan cacat hukum/batal demi hukum, dan oleh karena itu sudah sewajarnya seluruh gugatan Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk ditolak;

9. Bahwa Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ini perlu dipertanyakan mengapa tidak melaporkan Rachmat Kuriawan / Tergugat I Kompensi dari para pihak lainnya termasuk para mafia tanah yang telah dihukum pidana penjara tersebut kepada Kepolisian ?

Padahal Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi telah merasa ditipu dan dirugikan. Berdasarkan informasi saat pihak penyidik melakukan pemeriksaan terhadap Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi, telah menyarankan kepada Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk menempuh upaya hukum pidana dengan melaporkan Rachmat Kuriawan / Tergugat I Kompensi ke Kepolisian. Sepertinya hingga saat ini saran dari penyidik tersebut diabaikan. Ada apa dengan Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi dengan kelompok mafia tanah yang telah dihukum pidana penjara tersebut ?

10. Bahwa dalil Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi yang memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I Kompensi sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana termaktub dalam PH I RK VS HHS , menimbulkan banyak pertanyaan antara lain :

- Sangat aneh dan tidak masuk akal, bayangkan memberikan pinjaman kepada Tergugat I Kompensi yang tidak mempunyai rumah/ rumah saja tidak punya. Pada alamatnya yang di KTP itu bukan rumahnya, dengan demikian layakkah mendapatkan pinjaman sebesar itu ?
- Apakah Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat menilai layak tidaknya orang diberikan pinjaman ?
- Apakah hanya melihat Objek Sengketa yang nilainya kurang lebih Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah), terus kemudian ingin



menguasai hanya dengan uang Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) ?

- Apakah tidak melakukan cek ke lokasi rumah Tergugat 1 dan atau tidak mengecek ke Objek Sengketa dan atau tidak bertanya ke berbagai pihak terkait dengan subjek dan objek jaminannya ?
- Mengapa tidak melakukan upaya hukum pidana kepada pihak-pihak yang menipunya , padahal sudah di sarankan juga oleh penyidik ?
- Mengapa pihak-pihak yang terkait dengan Objek Sengketa lainnya tidak digugat dalam perkara ini, padahal yang dimintakan eksekusi adalah Objek Sengketa dan mereka tersebut terkait langsung ?

Dan masih ada lagi keanehan-keanehan lainnya.

11. Bahwa dalam dalilnya nomor A. 2 halaman 3 alinea terakhir hingga halaman 4 alinea pertama dan A.3 halaman 4, A. 6 halaman 5 Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi mendalilkan mempunyai dasar :

- Perjanjian Jual Beli Nomor 71 yang dibuat dihadapan Evy Susilowati, SH. Mkn Notaris di Jakarta (PPJB 71 PALSU/BODONG);
- Akta Jual Beli Nomor 210 yang dibuat dihadapan Erlina Dwi Kurniawati SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan (AJB 210 CACAT HUKUM)
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 870/Duren Tiga atas nama Tergugat I (SHM 870 RK CACAT HUKUM”);
- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018 (APHT 164 CACAT HUKUM);
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 4913/2018 tertanggal 12 September 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan. (SERTIPIKAT HT 4913 CACAT HUKUM);

Bahwa dalil Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tersebut di atas telah runtuh semuanya, karena ternyata fakta hukumnya Perjanjian Jual Beli No.71 (PPJB) yang dibuat dihadapan Evy Susilowati, SH. Mkn Notaris di Jakarta tersebut palsu/fiktif/bodong, sebagaimana telah terbukti dan telah menjadi fakta hukum sebagaimana termaktub dalam Putusan Pidana 1105 RK, Putusan Pidana 1104 Asmadi, Putusan Pidana 373 Scot;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PPJB 71 PALSU/BODONG itu Notaris PPAT yang bernama Evy Susilowati SH tersebut tidak ada. Hal tersebut sudah diketahui dari hasil penyelidikan / penyidikan pihak kepolisian sebagaimana Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/665/III/RES.1.9 /2019 /Ditreskrimum tanggal 12 Maret 2019 dan Nomor : B/867/IV/RES.1.9/2019 /Ditreskrimum tanggal 12 April 2019, menerangkan antara lain bahwa Notaris Evy Susilowati, SH. M. Kn., tidak tercatat dalam database Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum (AHU) Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia sebagai Notaris di DKI Jakarta berdasarkan surat Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah DKI Jakarta Nomor : UM.MKNW.DKI JKT.02.19-57 tanggal 8 Februari 2019, dan berdasarkan Putusan Pidana - Putusan Pidana tersebut di atas yang semuanya diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi rangkaian perbuatan tindak pidana pemalsuan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan;
- Salah satu contoh pada pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan Pidana 1105 RK, pada halaman 21 yang menyatakan sebagai berikut :
 - *Pada tanggal 13 Agustus 2018 Terdakwa menyuruh Sdr. Hakim Muslim Untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat di Notaris Evy Susilawati SH Mkn (palsu) atas permintaan Sdr. Jesse Dharmawan dan Sdr. Scot Donovan David melalui telepon meminta kepada Terdakwa dibuatkannya Akta PPJB Lunas dengan tujuan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli untuk balik nama SHM atas nama Rachmat Kurniawan dan rencananya akan diajukan kepada funder;*
 - *Bahwa Terdakwa meminta Sdr. Hakim Muslim untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat di Notaris Evy Susilawati SH Mkn (palsu) pada tanggal 13 Agustus 2018, Sdr Hakim Muslim membuat Akta palsu tersebut selama 1 (satu) hari. Kemudian pada tanggal 14 Agustus 2018 Terdakwa menerima Akta palsu tersebut dari Sdr. Hakim Muslim dan penyerahan dilakukan di Indomaret daerah Tambun Bekasi, kemudian uang tunai sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dari Sdr. Jesse Dharmawan, Terdakwa berikan kepada Hakim Muslim sebagai upah pembuatan APJB (PPJB) palsu tersebut dan Terdakwa sebagai makelar pembuatan Akta PJB palsu*

Halaman 42 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapat bayaran dari Sdr. Jesse Dharmawan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) tunai sebagai uang bensin;

12. Bahwa dengan palsunya / cacat hukum nya / tidak berlakunya Akta Perjanjian Jual Beli No.71 yang dibuat dihadapan Evy Susilowati, SH. M. Kn. Notaris di Jakarta (PPJB 71 PALSU/BODONG), maka secara hukum dan otomatis secara hukum akta-akta derivatifnya / akta – akta ikutannya /akta-akta selanjutnya / produk hukum yang mendasarkan dari PPJB tersebut, maka secara otomatis menjadi cacat hukum / batal demi hukum, yaitu :

- Akta Jual Beli Nomor 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati, S.H., bahwa berdasarkan saksi Edy Kamdani sebagai staf dari PPAT Erlina Dwi Kurniawati dalam Putusan Pidana 1105 RK halaman 14 dan saksi Erlina Dwi Kurniawati, S.H. halaman 15, menyatakan bahwa AJB tersebut dibuat berdasarkan PPJB palsu tersebut, dan yang tanda tangan dalam AJB tersebut hanya Tergugat I Kompensi / Rachmat Kurniawan, maka majelis hakim yang memeriksa perkara ini menghukum dengan menyatakan cacat hukum / batal demi hukum (AJB 210 CACAT HUKUM);
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018, maka majelis hakim yang memeriksa perkara ini sudah sewajarnya menghukum dengan menyatakan cacat hukum / batal demi hukum (APHT 164 CACAT HUKUM);
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 4913/2018 tertanggal 12 September 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, maka majelis hakim yang memeriksa perkara ini sudah sewajarnya menghukum dengan menyatakan cacat hukum / batal demi hukum (SERTIPIKAT HT 4913 CACAT HUKUM)
- dan

Oleh karena itu balik nama asli Sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga ke atas nama Rachmat Kurniawan / Tergugat I menjadi cacat hukum dan batal demi hukum, dan untuk itu majelis hakim yang memeriksa perkara ini sudah sewajarnya menghukum dengan menyatakan cacat hukum / batal demi hukum. Oleh karena itu Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini juga perlu menyatakan dan mengesahkan balik nama kembali ke atas nama Nyonya Lieke Amalia yang telah dilakukan oleh Badan

Halaman 43 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Pertanahan Nasional Jakarta Selatan berdasarkan SK 16 Kantor Wilayah BPN;

13. Bahwa dalil Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Rekonpensi yang menyatakan Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi wanprestasi berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 3 September 2018 itu bohong dan salah besar. Karena Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak pernah menandatangani surat pernyataan tersebut, surat pernyataan itu palsu, dan kemungkinan besar diduga kuat Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Rekonpensi tersebut mengetahui/setidaknya sebelumnya wajib dan sewajarnya menduga surat tersebut palsu. Surat pernyataan palsu tersebut termasuk barang bukti yang disita dan dijadikan barang bukti dalam perkara Putusan Pidana 1105 RK, Putusan Pidana 1104 Asmadi dan Putusan Pidana 373 Scot;
14. Bahwa dalil no.3 Halaman 6 dari Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi tersebut adalah benar, dan ini merupakan bukti yang sangat kuat, yang membuktikan bahwa Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi mengetahui dengan persis dan juga mereka menjadi saksi dalam perkara tindak pidana pemalsuan dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik dan atau pemalsuan Akta Otentik terkait dengan Objek Sengketa yang diajukan dalam perkara ini. Sehingga sangat disayangkan mengapa Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi masih menarik Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi sebagai pihak dalam perkara ini. Ada maksud tidak baik apa ya ?



15. Bahwa dengan ini Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, menyampaikan beberapa saksi-saksi yang bersaksi dibawah sumpah dalam persidangan dalam perkara pidana dengan :

a. Putusan Pidana 1105 RK . Dengan Terdakwa / terpidana : Rachmat Kurniawan dan Kawetar B Kaswadi, adalah :

- Lieke Amalia (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi);
- Ocha Ceria Anggraini;
- Edy Kamdani, adalah staf dari PPAT Erlina Dwi Kurniawati di Jakarta Selatan antara lain menyatakan:

Pada halaman 14, Bahwa Jual beli tersebut dilakukan dengan pembuatan AJB Nomor : 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 berdasarkan Akta PPJB Nomor 71 tertanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat di Notaris Evy Susilawat, S.H., M. Kn. dimana tertulis sudah dilakukan pembayaran lunas senilai Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa saksi selaku staf PPAT mengetahui jika nama Notaris Evy Susilawati SH Mkn adalah nama fiktif;

Bahwa hanya Terdakwa I (Tergugat I Kompensi / Rachmat Kurniawan) yang menghadiri penandatanganan AJB Nomor 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 sedangkan pihak penjual tidak hadir karena sudah memberikan surat kuasa kepada Terdakwa I;

- Erlina Dwi Kurniawati SH , antara lain menyatakan :

Pada Halaman 15 Bahwa Jual beli tersebut dilakukan dengan pembuatan AJB Nomor : 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 berdasarkan Akta PPJB No.71 tertanggal 10 Agustus 2018 yang dibuat di Notaris Evy Susilawati, S.H., M. Kn dimana tertulis sudah dilakukan pembayaran lunas senilai Rp. 19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah);

- Asmadi, antara lain menyatakan :

Pada Halaman 16, Bahwa pada hari Jumat tanggal 10 Agustus 2018 sekitar pukul 10.00 WIB saksi tiba di Kantor BPN Jakarta Selatan bertemu dengan Terdakwa II Kawentar di ruang tunggu. Kemudian Terdakwa II Kawentar menyerahkan SHM 870 palsu kepada saksi. Kemudian sekitar pukul 11.00 WIB saksi bertemu dengan saudara Lieke Amalia di ruang tunggu, dan saudari Lieke Amalia menyerahkan SHM 870 Asli kepada saksi untuk dilakukan pengecekan sertipikat.

Halaman 45 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Kemudian saksi menuju loket mengambil map warna coklat dan formulir pengecekan, dan saksi isi formulir tersebut setelah itu saksi serahkan SHM asli kepada petugas BPN. Kemudian sekitar pukul 14.30 wib pengecekan sudah selesai dan SHM 870 asli saksi ambil dan saksi masukkan ke dalam tas saksi, selanjutnya SHM 870 palsu saksi berikan kepada saudari Lieke Amalia. Tidak berselang lama saudari Lieke Amalia dan saudara Rachmat Kurniawan meninggalkan Kantor BPN. Selanjutnya saksi menyerahkan SHM 870 asli kepada saudara Jesse Dharmawan atas perintah saudara Kawentar. berikan kepada :

- Scot Donovan
- Hakim Muslim, antara lain menyatakan :
Saksi diminta oleh Kawentar (Terdakwa/Terpidana) untuk membuat / memalsukan SHM Nomor : 870 / Duren Tiga atas nama Lieke Amalia, yang dibuat sekitar bulan Juli 2018 di rumah kontrakan saksi di Jalan Kampung Utan RT. 002/025 Kelurahan Warnasari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi Jawa Barat. Biaya membuat satu sertipikat palsu tersebut dikenakan biaya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Satu KTP sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), satu Kartu keluarga sebesar Rp. 200.000,- (duaratus ribu rupiah), satu Izin Mendirikan Bangunan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), satu Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), dan satu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), halaman 17 ;

b. Putusan Pidana 373 Scot Dengan terdakwa / terpidana : Scot Donovan David Limaran, adalah :

- Saksi Kawentar B Kaswadi, antara lain menyatakan :
Pada Halaman 13 alinea terakhir, Bahwa saksi mengetahui Asmadi yang menukar SHM Nomor 870/ Duren Tiga atas nama Lieke Amalia yang asli dengan SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama Lieke Amalia yang sudah dipersiapkan saksi;
- Pada halaman 14 alinea kedua, Bahwa selain AHM tersebut saksi juga pernah memesan ke Hakim Muslim juga untuk membuat Akta PJB Lunas Nomor 71/2018 tanggal 10 Agustus 2018 yang ditandatangani Evy Susilawati, S.H., M. Kn dan saksi membayar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah); Bahwa pada tanggal 16 Agustus

Halaman 46 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



2018 saksi mengetahui Rachmat Kurniawan menandatangani Akta Jual beli (AJB) yang dibuat Notaris/PPAT Erlina Dwi Kuniawati, S.H. berdasarkan dokumen-dokumen palsu; Bahwa setelah adanya AJB Nomor 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang ditandatangani PPAT Erlina Dwi Kurniawati, saksi mengetahui SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama Lieke Amalia sudah berubah menjadi SHM Nomor 870/Duren Tiga Rachmat Kurniawan;

16. Bahwa, Para Penggugat dalam dalilnya pada point 13 halaman 10 ,mengakui putusan perkara pidana Nomor 373/Pid. B/2020/PN. Jkt. Sel. (Putusan Pidana 373 Scot), menetapkan barang bukti sertifikat asli Sertifikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan (SHM 870 LIEKE AMALIA) dikembalikan kepada Lieke Amalia (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekompensi), dan berdasarkan dalil dalil Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekompensi, maka dengan demikian jelas sudah bahwa beban tanggung jawab dari Tergugat I Kompensi yang meminjam uang dari Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi bukan tanggung jawab dan tidak dapat dibebankan kepada Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekompensi dan atau pada SHM 870 LIEKE AMALIA / Objek Sengketa;

17. Bahwa, selanjutnya mengenai dalil Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekompensi pada point 11 dan 12 halaman 21-22 , agar diletakkan Sita Jaminan (Consevoir beslag), atas Objek Sengketa milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekompensi (SHM 870 LIEKE AMALIA) haruslah ditolak karena Tergugat II bukanlah pihak dalam PH I RK VS HHS, dan Objek Sengketa yang dituntut untuk di sita jaminan dan di jual lelang landasan hukumnya merupakan dokumen-dokumen yang palsu dan atau cacat hukum/batal demi hukum, yaitu: PPJB 71 PALSU/BODONG, AJB 210 CACAT HUKUM, SHM 870 RK CACAT HUKUM, APHT 164 CACAT HUKUM dan SERTIPIKAT HT 4913 CACAT HUKUM;

18. Bahwa selain tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 870/Duren Tiga adalah milik sah dari Tergugat II dan bukan milik Tergugat I , sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 476 K/Sip/1974 yang berbunyi “ Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga “.

Apa Kata Dunia.....!!! kalau gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekompensi yang seperti ini di kabulkan ?



Bahwa, Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini mempunyai keyakinan dan percaya sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini akan menjatuhkan putusan dengan menyatakan menolak seluruh gugatan dalam perkara ini. Karena dengan memperhatikan duduk perkara, bukti dan fakta hukumnya seperti tersebut dalam surat jawaban dengan eksepsi disertai gugatan rekonpensi, tentunya sangat sulit / tidak memungkinkan untuk tidak menolak gugatan Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi ;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa semua dalil-dalil yang telah digunakan / yang diuraikan pada bagian eksepsi dan konpensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi / mohon dianggap dipergunakan kembali untuk Dalam Rekonpensi;
2. Bahwa dengan diajukannya gugatan rekonpensi ini ,maka kedudukan Tergugat II Konvensi sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan Tergugat I Konvensi sekarang sebagai Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat I , II dan III Konvensi ,sekarang berkedudukan sebagai Tergugat I , II dan III Rekonvensi;
3. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan (baik secara materiil dan immaterial) terhadap Penggugat Rekonpensi, perbuatan dimaksud dan hal-hal yang memperlihatkan atau yang dapat menimbulkan terjadinya perbuatan melawan hukum yang merugikan tersebut, yaitu antara lain :
 - a. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi mengetahui dan memahami bahwa timbulnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 tanggal 3 September 2018 (APHT 164 CACAT HUKUM) dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 491/2018 tanggal 12 September 2018 (SERTIFIKAT HT 4913 CACAT HUKUM) yang digunakan oleh Para Tergugat Rekonpensi dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini, fakta hukumnya adalah merupakan hasil dari rangkaian perbuatan tindak pidana pemalsuan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan. Sebagaimana telah terbukti dan para terdakwa telah di Pidana Penjara. Sehingga telah menjadi fakta hukum sebagaimana termaktub dalam : Putusan Pidana 1105 RK, Putusan Pidana 1104 Asmadi dan Putusan Pidana 373 Scot. Namun demikian sangat



disayangkan Para Tergugat Rekonpensi tetap secara terang terangan dan sengaja menggunakan alat bukti tersebut dalam gugatan perdata ini. Padahal dengan adanya gugatan ini, Penggugat Rekonpensi jelas telah dirugikan. Dengan penggunaan alat bukti tersebut juga menjadikan adanya dugaan / indikasi yang kuat Para Tergugat Rekonpensi dapat dikenakan tuntutan pidana, dan untuk itu Penggugat Rekonpensi telah mencadangkan untuk melakukan upaya hukum pidana dimaksud;

- b. Bahwa berdasarkan beberapa pertimbangan hukum dari majelis hakim dalam Putusan Pidana 373 Scot, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti dan barang bukti yang diajukan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Pada halaman 21 alinea terakhir, Bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Rachmat Kurniawan, Kawentar dan Asmadi sudah direncanakan sebelumnya bersama Terdakwa dan Jesse Darmawan (DPO / Daftar Pencarian Orang), sehingga perbuatan Rachmat Kurniawan, Kawentar dan Asmadi bersama Terdakwa dan Jesse merupakan satu rangkaian perbuatan menggunakan surat palsu yang dibuat Hakim Muslim atau yang dipalsukan itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan kerugian bagi Lieke Amalia (Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi);
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, Rachmat Kurniawan, Kawentar, Asmadi dan Jesse Darmawan (DPO) pada hari jumat tanggal 10 Agustus 2018 sekitar pukul 14.00 WIB di Kantor BPN Jakarta Selatan menukar SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama Lieke Amalia dengan SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama Lieke Amalia yang dibawa oleh Kawentar dan dibuat Hakim Muslim menyebabkan Lieke Amalia sebagai pihak yang berhak atas SHM Nomor 870/Duren Tiga merasa dirugikan karena tidak pernah terjadi peralihan hak yang sebenarnya dari Lieke Amalia kepada pihak lain berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku,...dst nya
- Pada halaman 22 alinea pertama, Bahwa setelah SHM No.870/Duren Tiga an Lieke Amalia diproses balik nama menjadi Rachmat Kurniawan, SHM Nomor 870/Duren Tiga yang seharusnya masih atas nama Lieke Amalia dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp.6.875.000.000,- (enam

Halaman 49 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2019. Terdakwa pada bulan Juli 2018 membuat SHM Nomor 870/Duren Tiga atas nama Lieke Amalia yang palsu menyebabkan Lieke Amalia sebagai pihak yang berhak atas SHM Nomor 870/Duren Tiga merasa dirugikan karena tidak pernah terjadi peralihan hak yang sebenarnya dari Lieke Amalia kepada pihak lain berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, ...dst nya;

- Pada halaman 24 alinea terakhir, Bahwa dalam pengajuan pembuatan AJB, Rachmat Kurniawan menyerahkan dokumen pendukung salah satunya adalah Akta PPJB Lunas 71 tertanggal 10 Agustus 2018 atas nama Evy Susilawati SH Mkn yang diketahui berdasarkan keterangan Kawentar dokumen tersebut palsu;
- Pada halaman 25 alinea pertama, Bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Rachmat Kurniawan, Kawentar, Asmadi sudah direncanakan sebelumnya bersama Terdakwa dan Jesse Darmawan (DPO), sehingga perbuatan Rachmat Kurniawan, Kawentar dan Asmadi bersama Terdakwa dan Jesse merupakan satu rangkaian perbuatan menggunakan surat palsu yang dibuat Hakim Muslim atau yang dipalsukan itu seolah-olah surat asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakannya dapat mendatangkan kerugian bagi Lieke Amalia;
- Pada Halaman 26 alinea kedua, Menimbang, bahwa perbuatan tersebut bisa mendatangkan kerugian, sehingga perbuatan Terdakwa dengan Terpidana lain (Rachmat Kurniawan, Asmadi dan Kawentar, Hakim Muslim) serta Jesse Darmawan (DPO) merupakan suatu rangkaian perbuatan menggunakan surat palsu yang kalau hal mempergunakannya dapat mendatangkan kerugian bagi Like Amalia;

c. Bahwa terlihat keanehan dan kejangggalan dalam proses pemberian pinjaman dari Para Tergugat Kompensi kepada Tergugat II Kompensi, antara lain hal-hal sebagai berikut :

- Tergugat I Kompensi tidak memiliki rumah / alamat di KTP itu bukan merupakan rumahnya atau dengan kata lain orang yang tidak mampu / tidak layak untuk menerima pinjaman sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah). Tidak melakukan pengecekan dan penelitian dengan baik dan secukupnya terhadap jaminan Tanah dan Bangunan Rumah, sangat ceroboh dan tidak pada tempatnya tidak mengetahui bahwa



jaminan tersebut adalah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi. Karena dari dahulu kala hingga saat ini Tanah dan bangunan rumah tersebut selalu ditempati / ditinggali oleh Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi;

- Apakah tidak dilakukan penilaian terlebih dahulu, apakah tidak aneh jaminan yang diberikan tersebut mempunyai nilai yang tinggi, kurang lebih Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) hanya untuk meminjam Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah). Para Tergugat Rekonpensi ini sudah sewajarnya HARUS menaruh curiga tentang hal tersebut, kecuali jika Para Tergugat Rekonpensi tersebut merupakan bagian dari mafia tanah dimaksud;
- d. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi terlihat sudah mengetahui, jika secara hukum tidak memungkinkan untuk menarik Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini, tetapi tetap dilakukan dengan maksud untuk mencelakai dan merugikan Pengugat Rekonpensi baik secara materiil dan imateriil;
- e. Padahal tindakan dari Para Tergugat Rekonpensi dengan menggugat Pengugat Rekonpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan, karena dilakukan dengan tanpa dasar hukum yang cukup, justru melakukan gugatan dengan alat bukti yang sudah diketahui itu palsu atau dipalsukan. Oleh karena itu perbuatan Para Tergugat Rekonpensi sudah selayaknya untuk diberikan sanksi hukum baik secara perdata dan atau secara pidana;
- f. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonpensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena menjadikan Jaminan Utang atas tanah dan bangunan / Objek Sengketa milik Penggugat Rekonpensi dengan dilakukan secara melawan hukum. Karena seharusnya Para Tergugat Rekonpensi melakukan cek lapangan lebih dahulu (ceroboh dan tidak menerapkan asas kehati-hatian yang seharusnya diterapkan oleh Para Tergugat Rekonpensi);
- g. Penggugat Rekonpensi menjadi korban atau dijadikan korban, sehingga Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan, hal ini terjadi :
 - Karena perbuatan dan tindakan para mafia tanah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah dihukum Pidana Penjara dimaksud;

Halaman 51 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



- Para Tergugat Rekonpensi, telah mengetahui dan memahami bahwa perbuatan dan langkah hukum dalam perkara ini adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum. Karena dasar yang digunakan oleh Para Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini adalah dokumen palsu dan atau dipalsukan dan atau cacat hukum/batal demi hukum, namun tetap dengan sengaja digunakan;
- Para Tergugat Rekonpensi, mengetahui persis bahwa ada ketentuan hukum yang mengatur tentang sahnya persetujuan/perjanjian/perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Namun meskipun Para Tergugat Rekonpensi sudah mengetahui, bahwa dokumen-dokumen/akta-akta yang diajukan sebagai dasar gugatan dalam perkara ini palsu/cacat hukum/batal demi hukum tetap dilakukan/digunakan;

Kemudian mengenai sahnya suatu perjanjian dikaitkan dengan kewenangan seseorang dalam melakukan tindakan hukum, maka jika perjanjiannya/perikatannya tidak sah, maka tindakannya / dalam hal ini pemberian hak tanggungan menjadi tidak sah juga, maka dapat disimpulkan bahwa seseorang yang bertindak secara tidak sah maka menjadikan perbuatan / tindakan hukumnya menjadi tidak sah juga;

Pasal 8 Ayat 1 Undang Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan tanah, menyatakan : *"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan"*;

Pasal 1321 KUHPerduta : *"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau PENIPUAN"*.

Pasal 1328 KUHPerduta : *"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut"*;

Bahwa Pemberian Hak Tanggungan HARUS memenuhi syarat sahnya perjanjian. Sedangkan dasar hukum yang digunakan oleh



Para Tergugat Rekonpensi adalah : PPJB 71 PALSU/BODONG, AJB 210 CACAT HUKUM, SHM 870 RK CACAT HUKUMAPHAT 164 CACAT HUKUM, SERTIPIKAT HT 4913 CACAT HUKUM;

- Artinya Penggugat Rekonpensi menjadi korban dan atau dikorbankan yang sangat dirugikan secara materiil dan immateriil oleh para mafia tanah dan atau Para Tergugat Rekonpensi;
4. Bahwa dengan gugatan yang tidak berdasar dalam perkara ini atau tanpa dasar hukum yang kuat dan mengandung perbuatan melawan hukum, maka Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan penghambatan dan atau menghalang-halangi baik secara langsung dan atau tidak langsung yang merugikan Penggugat Rekonpensi, yaitu sebesar Rp. 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) yang terdiri dari kerugian materiil dan immateriil dengan uraian / perhitungan sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Bahwa dengan demikian kerugian materiil yang ditanggung Penggugat Rekonpensi yang wajib ditanggung Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng atas kerugian secara materiil, yaitu sebesar Rp. 26.500.000.000,- (dua puluh enam milyar lima ratus juta rupiah), terdiri dari sebesar Rp. 26.000.000.000,- (dua puluh enam milyar rupiah) karena gugatan dalam perkara ini menyebabkan rumah yang berdiri di atas tanah (SHM 870 LIEKE AMALIA) milik Penggugat Rekonpensi tidak laku terjual, dan biaya Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil ;

Bahwa karena menjadikan Penggugat Rekonpensi menanggung malu / dipermalukan yang tidak seharusnya di hadapan masyarakat dan beberapa calon pembeli tanah dan bangunan rumah (SHM 870 LIEKE AMALIA) milik Penggugat Rekonpensi karena adanya gugatan ini, maka kerugian secara immateriil tersebut jika dihitung dengan uang yaitu sebesar Rp.33.500.000.000,- (tigapuluh tiga milyar limaratus juta rupiah);

5. Bahwa guna menjamin terpenuhinya / terlaksananya Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tidak menjadi hampa dan sia-sia (illusioner) dan telah ternyata adanya indikasi /itikad yang tidak baik dari Para Tergugat Rekonpensi, maka dengan ini Penggugat Rekonpensi memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat I Rekonpensi (Hengky Chandra Tjiang) di Jalan Agung Permai 6 No. 11 RT .011 RW. 011 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara;
- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat II Rekonpensi (Henny Nurbaeny) di Taman Villa Meruya Blok A1/I, RT. 001 RW. 010 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat III Rekonpensi (Sylvia Lestari) di Taman Kebon Jeruk Blok 04/6, RT. 002 RW. 012 Kelurahan Srengseng Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

6. Bahwa Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi, mengetahui persis (*semoga tidak termasuk didalamnya baik secara langsung atau tidak langsung*) :

- bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah milik Penggugat Rekonpensi;
- bahwa Tergugat I Konpensi (Rachmat Kurniawan) dihukum Pidana Penjara karena / terkait dengan tindak pidana pemalsuan atas dokumentasi / akta terkait Objek Sengketa yang merupakan milik Penggugat Rekonpensi;
- adanya beberapa tersangka / terdakwa / terpidana termasuk Tergugat I Konpensi yang telah dihukum Pidana Penjara karena telah melakukan pemalsuan terkait dengan Objek Sengketa / gugatan, dan dalam hal tersebut Para Tergugat Rekonpensi menjadi saksi yang diperiksa di Kepolisian;
- bahwa gugatan ini hanya merupakan upaya coba coba yang sangat tidak baik (memanfaatkan hukum secara keliru/tidak tepat), ibarat orang yang terperosok atau mungkin sengaja menjatuhkan diri dengan menarik/menggapai apa saja yang dekat dengan tangannya dengan harapan mendapat hasil;

7. Bahwa gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi ini telah memenuhi dan didasarkan pada dalil-dalil, bukti-bukti yang kuat secara hukum, sebagaimana ketentuan hukum yang mengatur tentang perbuatan yang melawan hukum yang merugikan maka harus dihukum untuk memberikan ganti kerugian. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan : *"Tiap*

Halaman 54 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



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

Sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan / menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan dan menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi. dan menyatakan putusan majelis hakim dimaksud dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding/kasasi /upaya hukum lain selanjutnya;

Berdasarkan segala apa yang di uraikan tersebut di atas, maka Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan / menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menjatuhkan Putusan Sela dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (Perkara Nomor: 1014/Pdt. G/2021/PN.Jkt Sel);
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi adalah kabur (Obscuur libel);
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi adalah Error in Persona / Kurang Pihak / Salah Pihak / Tidak Berhak;
5. Menyatakan gugatan Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi Perkara Nomor: 1014/Pdt. G/2021/PN.Jkt Sel. tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima seluruh dalil-dalil Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

DALAM REKONPENSII.

1. Menerima dalil dallil Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dokumen-dokumen / akta-akta yang tersebut dibawah ini cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dokumen yang dimaksud, yaitu :
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor Akta 71 tanggal 10 Agustus 2018 dibuat oleh Evy Susilawati, S.H., M. Kn. Notaris di Jakarta Selatan;
 - b. Akta Akta Jual Beli Nomor 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati, S.H., M. Kn. ;
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 tertanggal 3 September 2018 yang dibuat oleh Laurensia Siti Nyoman, S.H. Notaris PPAT di Jakarta;
 - d. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 tanggal 12 September 2018;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi terbukti dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi;
4. Menyatakan benar dan sah Penggugat Rekonpensi (Nyonya Lieke Amalia) sebagai pemilik atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 870 / Duren Tiga, Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 Nomor 372/1992, Luas 664 M², Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan KH. Mahmud Raya Blok F.6.RT. 011/07 tertulis atas nama Nyonya Lieke Amalia (SHM 870 LIEKE AMALIA);
5. Menyatakan batal Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 dan memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan untuk menghapus / mencoret / meroya pencatatan Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 yang tertulis atas nama Henky Chandra Tjiang, Henny Nurbaeny , Nyonya Sylvia Lestari dari dalam SHM 870 LIEKE AMALIA dan dari dalam data base;

Halaman 56 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk segera membayar kepada Penggugat Rekonpensi sebesar:

Rp. 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) yang terdiri dari kerugian materiil dan immateriil dengan uraian / perhitungan sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Sebesar Rp. 26.500.000.000,- (dua puluh enam milyar lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil

Sebesar Rp.33.500.000.000,- (tigapuluh tiga milyar limaratus juta rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas / terhadap :

- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat I Rekonpensi (Hengky Chandra Tjiang) di Jalan Agung Permai 6 No.11, RT. 011 RW. 011 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara;
- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat II Rekonpensi (Henny Nurbaeny) di Taman Villa Meruya Blok A1/I, RT. 001 RW. 010 Kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat III Rekonpensi (Sylvia Lestari) di Taman Kebon Jeruk Blok 04/6, RT. 002 RW. 012 Kelurahan Srengseng Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

8. Menghukum Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng;

Subsidiar :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka :

Dalam peradilan yang baik, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini, untuk memutuskan dan memberikan keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang kemudian untk Para Penggugat mengajukan Repliknya pada tanggal 19 Juli 2022, dan Tergugat II mengajukan dupliknya pada tanggal 3 Agustus 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan surat – surat bukti bermaterai cukup , berupa (P-1 sampai dengan bukti P-10);

1. Bukti P-1 : Fotokopi dari fotokopi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 yang dibuat oleh Evy Susilowati, S.H., M.Kn., tertanggal 10 Agustus 2018;
2. Bukti P-2 : Fotokopi dari fotokopi, Akta Jual Beli Nomor 210/2018 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan tertanggal 16 Agustus 2018;
3. Bukti P-3 : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 870/Duren Tiga atas nama Rahmat Kurniawan;
4. Bukti P-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H., tertanggal 03 September 2018;
5. Bukti P-5 : Fotokopi dari fotokopi, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 yang dibuat oleh Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H., tertanggal 03 September 2018;
6. Bukti P-6 : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 4913/2018 Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 12 September 2018;
7. Bukti P-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kwitansi Pinjaman Dengan Jaminan Rumah tertanggal 03 September 2018
8. Bukti P-8 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Lieke Amalia tertanggal 03 September 2018;
9. Bukti P-9 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 27/SPKT/I/2019 tertanggal 14 Januari 2019;
10. Bukti P-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Tanda Penerimaan dari Unit 2 Subdit 2 Ditreskrimum Polda Metro Jaya tertanggal 13 Agustus 2019;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Tergugat II mengajukan surat – surat bukti bermaterai cukup , berupa (T.II-1 s/d bukti T.II-16) :

1. Bukti T.II-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertipikat Hak Milik Nomor 870 / Duren Tiga, Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 Nomor 372/1992, Luas 664 M², Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan

Halaman 58 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan KH.Mahmud Raya Blok F.6.RT. 011/07 tertulis atas nama Nyonya Lieke Amalia;

2. Bukti T.II-2 : Fotokopi dari fotokopi,Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 Tanggal 10 Agustus 2018, yaitu tertulis dibuat dihadapan atas nama Evy Susilawati S.H., Mkn Notaris di Jakarta, oleh karena itu sudah sewajarnya majelis hakim menyatakan PPJB tersebut cacat hukum/batal demi hukum ("PPJB 71 PALSU/BODONG);
3. BuktiT.II-3 :Fotokopi dari fotokopi, Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/5059/IX/2018/PMJ/Dit.Reskrimum Tertanggal 20 September 2018. Pelapor : Lieke Amalia.
Terlapor : Rahmat Kurniawan, Budi Aryanto, Erlina Dwi Kurniawati
Tindak Pidana Yang Dilaporkan : "Pemalsuan dan atau Menyuruh Memasukkan Keterangan Palsu ke Dalam Akta Otentik dan atau Pemalsuan Yang Dilakukan Oleh Pejabat Yang Berwenang, Pasal 263, dan atau Pasal 266 dan atau Pasal 264 KUHPidana;
4. Bukti T.II-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari POLDA Metro Jaya Nomor : B/24586/XI/ RES.1.9/ 2018/ Datro Tanggal 30 November 2018, Perihal : Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan.
5. Bukti T.II-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari POLDA Metro Jaya Nomor : B/180/I/RES.1.9/2019 /Ditreskrimum Tanggal 22 Januari 2019, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Yang Dipanggil Sebagai Saksi : Sdri. Lieke Amalia; Sdri. Ocha Ceria, A.SPd.; Sdr. Aldi Pradana; Sdr. Rinto, S.H.; Sdr. Hengky Chandra T; Sylvia Lestari; Sdr.Henny Nurbaeny;
6. Bukti T.II-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari POLDA Metro Jaya Nomor: B/467/I/RES.1.9/2019 /Ditreskrimum Tanggal 22 Januari 2019, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Yang Dipanggil Sebagai Saksi : Sdri. Lieke Amalia; Sdri. Ocha Ceria, A.SPd.; Sdr. Aldi Pradana; Sdr. Rinto SH; Sdr. Hengky Chandra T; Sylvia Lestari; Sdr.Henny Nurbaeny;

Halaman 59 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T.II-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, KTP (Kartu Tanda Penduduk) Lieke Amalia, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Komplek Liga Mas Blok F/6, RT. 008 RW. 004 Kelurahan Duren Tiga Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, dengan NIK : 3174084211600001 (*Tergugat II Kompensi / Peggugat Rekompensi*);
8. Bukti T.II-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari POLDA Metro Jaya Nomor: B/867/III/RES.1.9/ 2019/ Ditreskrimum Tanggal 12 April 2019, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP);
9. Bukti T.II-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari POLDA Metro Jaya Nomor : B/951/III/RES.1.9/ 2019/ Ditreskrimum Tanggal 23 April 2019, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP);
10. Bukti T.II-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari POLDA Metro Jaya Nomor: B/4194/VIII/RES.1.9/ 2019/Ditreskrimum Tanggal 12 Agustus 2019, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP);
11. Bukti T.II-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari POLDA Metro Jaya Nomor: B/5177/X/RES.1.9/ 2019/ Ditreskrimum Tanggal 14 Oktober 2019, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP);
12. Bukti T.II-12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya (Pajak Bumi Bangunan dengan NOP : 31.71.041.003.005-0022.0, dengan objek pajak Jl. Mahmud KH Raya F / 6, dan dari dahulu Wajib Pajak atas nama Lieke Amalia) :
 12. a. SPT Tahun 2017
 12. b. SPT Tahun 2018
 - 12.c. Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pancoran Nomor 80 Tahun 2019, Tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kepada Wajib Pajak Atas Nama Lieke Amalia. Objek Pajak : Jl. Mahmud KH. Raya F/6, Duren Tiga, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan.
 - 12.d. Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pancoran Nomor 482 Tahun 2020, Tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kepada Wajib Pajak Atas Nama Lieke Amalia. Objek Pajak : Jl.

Halaman 60 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahmud KH. Raya F/6, Duren Tiga, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan;

12.e. Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pancoran Nomor 16 Tahun 2021, Tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kepada Wajib Pajak Atas Nama Lieke Amalia. Objek Pajak : Jl. Mahmud KH. Raya F/6, Duren Tiga, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan;

12.f. Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pancoran Nomor 232 Tahun 2022, Tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kepada Wajib Pajak Atas Nama Lieke Amalia. Objek Pajak : Jl. Mahmud KH. Raya F/6, Duren Tiga, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan;

13. Bukti T.II-13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Putusan Nomor: 1105/Pid.B/2019/PN Jkt.Sel tanggal 19 Desember 2019Terdakwa / Terpidana : Rachmat Kurniawan;

14. Bukti T.II-14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Putusan Nomor: 1104/Pid.B/2019/PN Jkt.Sel tanggal 19 Desember 2019Terdakwa / Terpidana : ASMADI;

15. Bukti T.II-15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, 15.a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Putusan Nomor: 373/Pid.B/2020/PN.JKT.Sel tanggal 15 Maret 2021 Terdakwa / Terpidana: SCOT DONOVAN DAVID LIMARAN 15.b. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 117/PID/2021/PT. DKI tanggal 15 Juni 2021;

16. Bukti T.II-16 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negeri Jakarta Nomor : 26 /G/2020/PTUN.JKT tanggal 16 Juni 2020;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak mengajukan Kesimpulannya tersebut dan menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi serta mohon putusan;

Halaman 61 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi, sehingga Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi tersebut;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Pdenggugat tuntutan Provisinya yaitu:

- Memerintahkan TERGUGAT II untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap SHM No. 870/Duren Tiga dan Objek Sengketa, baik itu dalam bentuk menjual, memindah-tangankan, mengalihkan, menyewakan, menjaminkan, merubah bentuk serta hal – hal lain yang dapat dianggap merugikan kepentingan PARA PENGGUGAT sebagai pemegang/penerima Hak Tanggungan yang sah secara hukum dan berlaku mengikat bagi semua pihak, yang diletakkan di atas Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat sifatnya tidak penting dan tidak mendesak dan juga apa yang diminta oleh Penggugat sudah masuk dalam pokok gugatan sehingga sudah sepatutnya tuntutan Provisi Para Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi Tergugat II sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi, sehingga Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi tersebut;

1. Kompetensi Relatip (Kewenangan Pengadilan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Relatif ini telah diputus dalam Putusan Sela tanggal 5 Oktober 2022 yang bunyi amar putusannya adalah sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat II mengenai kewenangan mengadil;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara Nomor 1014/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL;
3. Menanggungkan biaya perkara sampai putusan akhir;

2. Gugatan Kabur (Obscuurlibell),

Bahwa Gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi kabur (Obscuurlibell), tidak jelas dan kabur, tidak memenuhi syarat formil karena gugatan diajukan tidak berdasarkan hukum. Gugatan tidak sempurna, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, dan atau tidak memiliki hubungan hukum dengan objek gugatannya / Objek Sengketa, yaitu bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik tertulis atas nama Lieke Amalia (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi) yang berlokasi di Jalan KH Mahmud Raya Blok F 6, Rt.011, Rw. 007, Kelurahan Duren Tiga Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Jadi telah jelas dan terang benderang bahwa gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu sudah sepatutnya/sepantasnya gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

3. Error in Persona,

Kurang Pihak / Tergugat Tidak Lengkap,

Bahwa Gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi syarat formil, karena gugatan diajukan dengan pihak yang kurang atau tidak lengkap / pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Bahwa tidak lengkapnya para pihak dapat menyebabkan pihak-pihak yang tidak ditarik dalam gugatan dapat dirugikan, dan dapat menimbulkan terjadinya penyelundupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja

Halaman 63 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disembunyikan oleh pihak-pihak tertentu yaitu Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi.

Setidaknya dalam perkara ini, menurut Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi yang perlu ditarik sebagai pihak tergugat / turut tergugat (tidak ada maksud menggurui) , antara lain yaitu:

- Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan atau Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;
- Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 Tanggal 10 Agustus 2018, yaitu tertulis atas nama Evy Susilawati S.H., Mkn Notaris di Jakarta (*fakta hukumnya akta PPJB tersebut bodong / fiktif / palsu dan peristiwa hukum tersebut yang menyebabkan Tergugat I dan pihak-pihak lainnya menjadi Terpidana, dan saat ini masih menjalani Pidana Penjara*);
- Notaris PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor: 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yaitu tertulis Erlina Dwi Kurniawati S.H., Mkn, dan atau Notaris PPAT yang membuat Akta Hak Tanggungan No.4913/2018 Laurensia Siti Nyoman SH.;
- Mungkin perlu juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini selain Tergugat I Kompensi, yaitu kelompok mafia tanah lainnya yang telah di hukum Pidana Penjara karena telah melakukan serangkaian perbuatan tindak pidana pemalsuan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terkait dengan Objek Sengketa dalam perkara ini, yaitu antara lain :
 1. Kawentar B Kaswadi, 28 September 1968, Jl Masjid Al Fatah Rt.005, Rw.002, Kel Pasar Minggu , Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan;
 2. Asmadi, 18 Maret 1963, Jl H Joko VI Rt.012 Rw.004, kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan;

Halaman 64 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



3. Scot Donovan David Limaran, lahir 8 Nopember 1974, tempat tinggal Apartemen Permata Surya I, Rt.008, Rw.017, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Salah Pihak,

Bahwa Gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini salah pihak, karena menjadikan pihak / menggugat Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi. Seharusnya Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini / salah menarik pihak, karena faktanya Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tidak kenal dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, termasuk hubungan hukum dengan objek gugatan / Objek Sengketa yang merupakan milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi (*objek gugatan adalah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah milik Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik tertulis atas nama Lieke Amalia*);

Para Penggugat Tidak Berhak,

Bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai alas hukum yang kuat (tidak mempunyai Legal Standing)

Bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, sangat diragukan posisinya hukumnya dan dapat dikatakan tidak layak bertindak sebagai penggugat dalam perkara ini atau tidak mempunyai legal standing dalam perkara ini untuk menggugat Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi;

Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958 dinyatakan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak", atau dengan kata lain harus ada hubungan hukum antara Para Penggugat Kompensi/ Para Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang memiliki Objek Sengketa dalam perkara ini;

Jadi telah jelas dan terang benderang bahwa gugatan Para Penggugat Kompensi/ Para Tergugat Rekonpensi adalah kurang pihak dan atau tidak lengkap dan atau salah pihak dan atau tidak berhak;

Oleh karena itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Eksepsi diterima dan dikabulkan, dan sudah sepatutnya/sepatutnya gugatan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sekaligus sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscur libel adalah formulasi gugatan Penggugat tidak jelas baik dasar hukum gugatannya juga obyek sengketa, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari tentang gugatan Penggugat Majelis Hakim berkesimpulan jika gugatan Penggugat sudah memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan, sehingga eksepsi gugatan Penggugat obscur libel tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang gugatan Penggugat Error in Persona, karena Kurang Pihak / Tergugat Tidak Lengkap, tentang eksepsi ini Majelis berkesimpulan bahwa siapa yang akan ditarik dalam gugatannya itu semua adalah hak dari Penggugat yang merasa dan dirasa haknya telah dilanggar oleh pihak lain, sehingga dengan demikian eksepsi gugatan Penggugat Error in Persona, tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang Para Penggugat salah pihak mengugat Tergugat II dalam gugatannya dan Para Penggugat tidak mempunyai alas hukum yang kuat (tidak mempunyai Legal Standing) menurut pendapat Majelis Hakim sudah masuk dalam pokok perkara ini, dan akan dipertimbangkan Bersama-sama dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat II ditolak, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat menyatakan Tergugat I sudah melakukan wanprestasi, sehingga sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 4913/2018, tertanggal 12 September 2018 dan APHT No. 164/2018 tertanggal 3 September 2018 yang dipegang oleh Para Penggugat sebagai pemegang/penerima Hak Tanggungan, sehingga Para Penggugat berhak untuk melakukan eksekusi obyek sengketa sebagai jaminan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-10;

Halaman 66 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat II menolak dengan tegas, karena Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 4913/2018, tertanggal 12 September 2018 dan APHT No. 164/2018 tertanggal 3 September 2018 yang dipegang oleh Para Penggugat sebagai pemegang/penerima Hak Tanggungan dapat diterbitkan berawal dari perbuatan tindak pidana pemalsuan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan oleh Tergugat I Rachmat Kurniawan Bersama kelompoknya, sehingga dokumen-dokumen yang dikeluarkan tersebut menjadi cacat hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-II.1 sampai dengan T-II,16;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai wanprestasi oleh Tergugat I, dengan wanprestasinya Tergugat I kepada Para Penggugat maka sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 4913/2018, tertanggal 12 September 2018 dan APHT No. 164/2018 tertanggal 3 September 2018 yang dipegang oleh Para Penggugat sebagai pemegang/penerima Hak Tanggungan, sehingga Para Penggugat berhak untuk melakukan eksekusi obyek sengketa sebagai jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 4913/2018, tertanggal 12 September 2018 dan APHT No. 164/2018 tertanggal 3 September 2018 telah dibuat oleh yang berwenang ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan Tergugat I mengajukan pinjaman kepada Para Penggugat sebagai modal usaha sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima miliar limaratus juta rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 870/Duren Tiga atas nama Tergugat I, dari bukti surat yaitu bukti P-1, P-2, P-4, P-5 dan P-6 dimana atas pinjaman tersebut maka Penggugat untuk menjamin pinjaman uangnya kepada Tergugat I membuat Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 4913/2018, tertanggal 12 September 2018 dan APHT No. 164/2018 tertanggal 3 September 2018, namun jika merujuk pada bukti surat P-10 tentang Surat Tanda dari Unit 2 Subdit 2 Ditreskrimun Poklda Metro Jaya tertanggal 13 Agustus 2019 atas penyerahan Asli Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas



nama Tergugat I, maka jelas bahwa Akta-akta tersebut dibuat oleh orang yang tidak berhak dan tidak berwenang, sehingga perjanjian yang telah dilakukan akan dianggap batal demi hukum atau null and void. Artinya, perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak maka perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat dengan sendirinya menjadi tidak ada, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentan gugatan rekonsensi sebagai berikut;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konvensi dalam dalil gugatannya menyatakan Tergugat I, II, dan III Rekonsensi/Penggugat I, II dan III Konvensi sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konvensi dengan adanya APHT No. 164/2018 tertanggal 3 September 2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 4913/2018, tertanggal 12 September 2018 yang cacat hukum, karena faktanya hal tersebut ada karena hasil dari rangkaian perbuatan tindak pidana pemalsuan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan berdasarkan Putusan Pidana No.1105 atas nama Terdakwa Rachmat Kurniawan (Tergugat I), Putusan Pidana No.1104 atas nama Terdakwa Asmadi dan Putusan Pidana No.373 atas nama Terdakwa Scot;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Rekonsensinya Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-II.1 sampai dengan T-II.16;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Tergugat I, II dan III Rekonsensi/Penggugat I, II dan III Konvensi menolak dalil gugatan Penggugat Rekonsensi, karena Tergugat I, II dan III Rekonsensi/Penggugat I, II dan III Konvensi juga adalah korban, dan sebelum dilakukan perjanjian peminjaman uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Tergugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi sudah sesuai dengan prosedur yang semestinya, adanya perbuatan tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi diluar sepengetahuan Tergugat I, II dan III Rekonsensi/Penggugat I, II dan III Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III Rekonvensi/Penggugat I, II dan III Konvensi yang menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat Rekonvensi. Tergugat II Konvensi dimana Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dijadikan jaminan hutang dari Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga adalah benar milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yaitu bukti surat T-II.1 yaitu Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga, Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 No.372/1992, Luas 664 M2, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan KH.Mahmud Raya Blok F.6.Rt.011/07, dengan diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019.Tgl10/10/2019, maka Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga dikembalikan atas nama pemiliknya Nyonya LIEKE AMALIA, hal ini berkaitan dengan adanya Putusan Pengadilan berkaitan dengan Putusan Pidana No.1105 atas nama Terdakwa Rachmat Kurniawan (Tergugat I), Putusan Pidana No.1104 atas nama Terdakwa Asmadi dan Putusan Pidana No.373 atas nama Terdakwa Scot (bukti surat P-II.13, P-II.14 dan P-II.15), dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dapat membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga adalah benar milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitem angka 2 (dua) yaitu Menyatakan dokumen-dokumen / akta-akta yang tersebut dibawah ini cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dokumen yang dimaksud, yaitu :

Halaman 69 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



13. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor Akta 71 tanggal 10 Agustus 2018 dibuat oleh Evy Susilawati SH Mkn Notaris di Jakarta Selatan;
- b. Akta Akta Jual Beli Nomor 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati SH Mkn, ;
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.164/2018 tertanggal 3 September 2018 yang dibuat oleh Laurensia Siti Nyoman SH Notaris PPAT di Jakarta;
- d. Sertipikat Hak Tanggungan No.4913/2018 tanggal 12 September 2018;

dengan terbuktinya bahwa Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga adalah benar milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum angka 3 (tiga) yaitu Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi terbukti dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi, dengan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dan Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menggunakan Sertifikat Hak Milik No.870/Duren Tiga sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutangnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan bagi , jelas merupakan merugikan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi beralasan hukum untuk dikabulka;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum angka 4 (empat) yaitu Menyatakan benar dan sah Penggugat Rekonvensi (Nyonya Lieke Amalia) sebagai pemilik atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.870 / Duren Tiga, Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 No.372/1992, Luas 664 M2, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan KH.Mahmud Raya Blok F.6.Rt.011/07 tertulis atas nama Nyonya Lieke Amalia (SHM 870 LIEKE AMALIA) dengan dapat dibuktikannya Sertipikat Hak Milik No.870 / Duren Tiga adalah milik Penggugat Rekonvensi (Nyonya Lieke Amalia) beralasan hukum untuk dikabulka;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum angka 5 (lima) yaitu Menyatakan batal Hak Tanggungan No.4913/2018 dan memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan untuk menghapus / mencoret / meroya pencatatan Hak Tanggungan No.4913/2018 yang tertulis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Henky Chandra Tjiang, Henny Nurbaeny, Nyonya Sylvia Lestari dari dalam SHM 870 LIEKE AMALIA dan dari dalam data base berdasarkan pertimbangan tersebut diatas beralasan hukum untuk dikabulka;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum angka 6 (enam) yaitu Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk segera membayar kepada Penggugat Rekonpensi sebesar:

Rp.60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) yang terdiri dari kerugian materiil dan immateriil dengan uraian / perhitungan sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Sebesar Rp.26.500.000.000,- (duapuluh enam milyar limaratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil

Sebesar Rp.33.500.000.000,- (tigapuluh tiga milyar limaratus juta rupiah);

Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang kerugian immateriil sebesar Rp.26.000.000.000,- (dua puluh enam miliar rupiah) yang dituntut dalam petitum gugatannya Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dituntut tentang besaran ganti kerugian yang memang ada akibat dari perbuatan Para Tergugat Rekonvensi akan tetapi Penggugat Rekonvensi tidak didasarkan pada dan penentuan nilai yang tidak benar, tidak berdasar, tidak terukur karena tidak diurai secara rinci, sehingga menurut Majelis Hakim adalah adil bila kerugian Materiil yang timbul atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi diperhitungkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng, sedangkan untuk kerugian Immateriil berdasarkan Pasal 1370, Pasal 1371 dan Pasal 1372 KUHPerdara, menyatakan tentang kerugian Immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penganiyaan, maka dengan demikian tentang ganti rugi Immateriil dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 (tujuh) yaitu Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas / terhadap:

- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat I Rekonpensi (Hengky Chandra Tjiang) di Jalan

Halaman 71 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Permai 6 No.11, Rt.011, Rw.011, Kelurahan Sunter Agung,
Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara;

- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat II Rekonvensi (Henny Nurbaeny) di Taman Villa Meruya Blok A1/I, Rt.001, Rw.010, Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
- Bangunan Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Milik Tergugat III Rekonvensi (Sylvia Lestari) di Taman Kebon Jeruk Blok 04/6, Rt.002, Rw.012, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

karena tidak pernah dilaksanakan maka harus ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENS

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi ditolak dan mengabulkan Sebagian gugatan Penggugat Rekonvensi, maka sebagai pihak yang kalah Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat;

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dalil dallil Penggugat Rekonvensi untuk Sebagian dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan dokumen-dokumen / akta-akta yang tersebut dibawah ini cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dokumen yang dimaksud, yaitu :

Halaman 72 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.

Disclaimer

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



14. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor Akta 71 tanggal 10 Agustus 2018 dibuat oleh Evy Susilawati SH Mkn Notaris di Jakarta Selatan;
 - b. Akta Akta Jual Beli Nomor 210/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati SH Mkn, ;
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.164/2018 tertanggal 3 September 2018 yang dibuat oleh Laurensia Siti Nyoman SH Notaris PPAT di Jakarta;
 - d. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 tanggal 12 September 2018;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi terbukti dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi;
 4. Menyatakan benar dan sah Penggugat Rekonpensi (Nyonya Lieke Amalia) sebagai pemilik atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 870 / Duren Tiga, Surat Ukur tanggal 8 Mei 1992 No.372/1992, Luas 664 M², Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan KH. Mahmud Raya Blok F.6 RT. 011/07 tertulis atas nama Nyonya Lieke Amalia (SHM 870 LIEKE AMALIA);
 5. Menyatakan batal Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 dan memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan untuk menghapus / mencoret / meroya pencatatan Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 yang tertulis atas nama Henky Chandra Tjiang, Henny Nurbaeny, Nyonya Sylvia Lestari dari dalam SHM 870 LIEKE AMALIA dan dari dalam data base;
 6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk segera membayar kepada Penggugat Rekonpensi kerugian materiil sebesar: Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;
- III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi Tergugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 2.007.000,-(dua juta tujuh ribu rupiah)) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 14 November 2022, oleh kami, Rika Mona Pandegiro, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua , Arlandi Triyogo, S.H..Mh dan Raden Ari Muladi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1014/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL tanggal 30 Mei 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 23 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mirwansyah, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

1. Arlandi Triyogo, S.H., M.H.

Rika Mona Pandegiro, S.H., M.H.

t.t.d.

2. Raden Ari Muladi, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Mirwansyah, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP : Rp. 30.000,00;

Halaman 74 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1014/Pdt. G/2021/PN Jkt. Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses	:	Rp. 100.000,00;
3. Pengadaan.....	:	Rp. 52.000,00;
4. Panggilan	:	Rp. 1.775.000,00;
5. PNBP Panggilan	:	Rp. 30.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp. 0
7. Materai	:	Rp. 10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp. 2.007.000,00;</u>

(dua juta tujuh ribu rupiah)