



PUTUSAN

Nomor 625/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PROF. DRS. J. PAMUDJI SUPTANDAR, yang beralamat di Jl. Puyuh Barat I, Blok EF 2 No. 23, Sektor V, Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Afrian Bondjol, SH., LL.M., dkk., Advokat dan Praktisi Hukum, berkantor pada Advokatku-Legal Audit Consultant, beralamat di Jl. K.H. Ahmad Dahlan No. 41 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 002/PST-1601/ADV.V/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat ;

MELAWAN

1. **Hj. KUSTIATI RAHARDJO**, beralamat di Graha Taman Bintaro Blok HC 3/5 Sektor 9, Bintaro, Tangerang Selatan (d/h beralamat di Jl. Puter X, Blok EC I No. 1 RT 01 RW 09, Kelurahan Jurang Mangu Timur, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan), dalam hal ini memberi kuasa kepada Sumantri, SH., dkk., Para Advokat dan Konsultan Hukum, pada Sumantri Saidi & Associates Law Office, beralamat di Jl. Tebet Barat IV No. 31 Tebet, Jakarta 12810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;
2. **Alm. H. KOESOEMO HARDONO**, terakhir beralamat di Jl. Bendi Raya, Blok B 10 No. 161, RT/RW 008/010, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, melalui Para Ahli Waris dari Almarhum yang telah meninggal dunia, yaitu:
 1. Zubaedah Hardono, beralamat di Jl. Bendi Raya, Blok B 10 No. 161, RT/RW 008/010, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
 2. Juniadi Wardana, beralamat di Jl. Bendi Raya, Blok B 10 No. 161, RT/RW 008/010, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Hal 1 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



3. Hariadi Kardono, beralamat di Jl. Bendi Raya, Blok B 10 No. 161, RT/RW 008/010, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
4. Andhy Murdono, beralamat di Jl. Bendi Raya, Blok B 10 No. 161, RT/RW 008/010, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II; Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II dalam hal ini masing-masing memberi kuasa kepada Sumantri, SH., dkk., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Sumantri Saidi & Associates Law Office, beralamat di Jl. Tebet Barat IV No. 31 Tebet, Jakarta 12810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2016 ;

3. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI DKI JAKARTA c.q. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;
4. **Ny. AIDA SARI IMRAN, SH.**, beralamat di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
5. **Ny. ONG KIM LAN NIO**, beralamat di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Laksmi Damayanti Singgih, SH., dkk., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jl. Senopati No. 96, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juli 2016, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
6. **PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk**, berkedudukan di Menara Bank Danamon Lt. 7, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. E4-6, Komp. Mega Kuningan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Kurniawan, SH., dkk., Para Advokat dan/atau Pengacara pada Kurniawan, Pindo & Partners yang beralamat di Kebagusan City Tower Grand Royal GK-R. 35-36, Jl. Baung Raya, TB. Simatupang, Jakarta 12520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-HKM-164 tertanggal 20 Juli 2016, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV ;

Hal 2 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 24 Agustus 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Agustus 2015, dengan Register Perkara Nomor 495/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., yang telah diperbaiki pada tanggal 28 September 2015 telah mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut :

A. DALAM FUNDAMENTUM PETENDI/POSITA:

1. Bahwa PENGGUGAT telah melangsungkan perkawinan dengan Almh. Ny. Koestrini pada tanggal 6 Mei 1983, dengan Perjanjian Kawin berdasarkan Akta Perjanjian Kawin No. 7 tertanggal 5 Mei 1983 yang dibuat dihadapan Notaris Hadi Moentoro, SH. (Bukti P-1), yang mana perkawinan tersebut baik bagi PENGGUGAT maupun Almh. Ny. Koestrini merupakan perkawinan yang kedua, dimana PENGGUGAT dari perkawinan pertama memperoleh 4 (empat) orang anak, sementara dari perkawinan PENGGUGAT dengan Almh. Ny. Koestrini tidak memperoleh anak;
2. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2008 Almh. Ny. Koestrini meninggal dunia, dan dari perkawinan antara PENGGUGAT dengan Almh. Ny. Koestrini tidak memiliki keturunan, sementara Almh. Ny. Koestrini memiliki 2 (dua) orang adik yaitu TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
3. Bahwa dengan meninggalnya istri dari PENGGUGAT yaitu Almh. Ny. Koestrini, maka secara sah dan meyakinkan PENGGUGAT selaku suami merupakan satu-satunya Ahli Waris dari Almh. Ny. Koestrini, sesuai dengan Pasal 832 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Menurut undang-undang, yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera dibawah ini:

Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah, maupun si yang hidup terlama di antara suami istri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik Negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekadar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu.”

Hal 3 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



akan tetapi TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang merupakan kedua adik Almh. Ny. Koestrini mendesak PENGGUGAT agar ikut dinyatakan sebagai Ahli Waris dari Almh. Ny. Koestrini;

4. Bahwa pada tanggal 17 April 2008, baik PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II membuat kesepakatan bersama yang tertuang di dalam Minutes of Meeting yang dibuat di Hotel Santika (Bukti P-2), yang pada intinya Minutes of Meeting tersebut berisi hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa para pewaris utama dari Almh. Ny. Koestrini terdiri atas:
 - i. Prof. Drs. J. Pamudji Suptandar (PENGGUGAT);
 - ii. Hj. Kustiati Rahardjo (TERGUGAT I); dan
 - iii. H. Koesoemo Hardono (TERGUGAT II);
 - b. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan honor sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) setiap bulannya ditambahkan sesuai dengan pesan Almh. Ny. Koestrini yaitu sebesar 10% (sepuluh persen) dari hasil pendapatan sewa sebagai jasa koordinasi perawatan gedung dan rumah-rumah peninggalan Almh. Ny. Koestrini, sehingga total honor yang diterima oleh PENGGUGAT adalah berjumlah Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta Rupiah);
 - c. Bahwa atas 3 (tiga) Bilyet Deposito pada Bank Mandiri akan dialihkan/dibaliknamakan;
 - d. Bahwa PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II menyetujui kepemilikan rumah di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan diserahkan kepada PENGGUGAT dengan syarat harus menyerahkan dana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
 - e. Bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan harta waris peninggalan Almh. Ny. Koestrini akan diselesaikan secara musyawarah bersama dan hasil keputusannya menjadi tanggung jawab bersama secara merata tanpa ada yang dikecualikan;
5. Bahwa dikarenakan oleh desakan-desakan yang menjurus kepada intimidasi kepada PENGGUGAT dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka PENGGUGAT dengan itikad baik menyetujui keinginan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dimana PENGGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengurus Surat

Hal 4 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Pernyataan Waris yang tercatat dalam register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.755.28 tertanggal 14 Mei 2008, dan tercatat pula di dalam register Kecamatan Kebayoran Baru No. 213/1.755/28/08 tertanggal 9 Juni 2008 (Bukti P-3), dan atas dasar Surat Pernyataan Waris tersebut, maka Ahli Waris dari Almh. Ny. Koestrini adalah sebagai berikut:

- a. Prof. Drs. J. Pamudji Suptandar (PENGGUGAT);
 - b. Hj. Kustiati Rahardjo (TERGUGAT I);
 - c. H. Koesoemo Hardono (TERGUGAT II);
6. Bahwa harta peninggalan Almh. Ny. Koestrini adalah sebagai berikut:
- a. Tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 342 M2 (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.487/Rawa Barat atas nama Ny. Koestrini (Bukti P-4);
 - b. Tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 936 m2 (sembilan ratus tiga puluh enam meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 84/Gunung atas nama Ny. Koestrini Soetrisno (Bukti P-5);
 - c. Tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Melawai Raya Blok B-3 No. 189 B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 1.092 m2 (seribu sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela atas nama Ny. Koestrini (Bukti P-6);
 - d. 3 (tiga) rekening deposito yang jumlah masing-masing dan/atau keseluruhan tidak diketahui oleh PENGGUGAT; dan
 - e. Perhiasan-perhiasan yang jumlah keseluruhannya tidak diketahui oleh PENGGUGAT;
7. Bahwa untuk memenuhi syarat yang tersebut di dalam Poin 4 huruf d diatas (vide Bukti P2), PENGGUGAT meminjam uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) dari TURUT TERGUGAT II, dimana uang tersebut diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai syarat penyerahan kepemilikan rumah Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-

Hal 5 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada PENGGUGAT;

TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

8. Bahwa kemudian PENGGUGAT mengalami keadaan dimana PENGGUGAT tidak dapat menikmati ataupun memiliki tanah dan rumah di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana disepakati bersama, karena pihak TERGUGAT I dari TERGUGAT II yang dapat dikatakan bekerja sama dengan pihak TURUT TERGUGAT II melakukan perbuatan melanggar hukum yaitu mengadakan jual beli atas tanah dan rumah a quo tersebut di antara mereka sendiri, yaitu pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai Penjual dan TURUT TERGUGAT III sebagai pembeli tanpa seizin dan sepengetahuan PENGGUGAT berdasarkan Surat Penjelasan Hak Milik No. 487/Rawa Barat No. 2265/5-31.74- 300/XI/2013 tertanggal 12 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT I) (Bukti P-7), dimana seharusnya tanah dan rumah a quo adalah mutlak secara sah dan meyakinkan merupakan milik PENGGUGAT;
9. Bahwa berdasarkan Surat Penjelasan Hak Milik No. 487/Rawa Barat No. 2265/5-31.74- 300/XI/2013 tertanggal 12 November 2013 (vide Bukti P-7), didapatkan beberapa fakta hukum tentang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik ('SHM') No. 487/Rawa Barat, Surat Ukur tanggal 16 Juli 2009 No. 00005/2009 (dahulu Surat Ukur tanggal 23 Desember 1953 No. 1452) atas nama Ny. Koestrini, yaitu sebagai berikut:
 - a. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2003, SHM tanah dan bangunan a quo tercatat atas nama Ny. Koestrini, berdasarkan Akta Jual Beli No. 3/Kebayoran Baru/2003, yang dibuat dihadapan PPAT Lies Herminingsih, SH., tanggal 22 Januari 2003 (Bukti P-8);
 - b. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 November 2008, SHM tanah dan bangunan a quo beralih dari Ny. Koestrini kepada PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II berdasarkan Surat Pernyataan Waris tertanggal 14 Mei 2008 yang diketahui

Hal 6 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- oleh Lurah Rawa Barat tanggal 14 Mei 2008 No. 63/1.755.28 dan Camat Kebayoran Baru tanggal 9 Juni 2008 No. 213/1.755.28/08 (vide Bukti P-3);
- c. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 November 2008, SHM tanah dan bangunan a quo (tanpa sepengetahuan dan persetujuan) PENGGUGAT telah beralih dari atas nama PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II menjadi atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama ("APHB") tanggal 6 November 2011 No. 95/2008 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Raden Johannes Sarwono, SH (Bukti P-9);
 - d. Bahwa selanjutnya pada tanggal 13 Mei 2009, SHM tanah dan bangunan a quo beralih dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Maret 2009 No. 13/2009 yang dibuat dihadapan PPAT Raden Johannes Sarwono, SH (Bukti P-10);
10. Bahwa selain daripada yang telah disebutkan dalam Poin 9 diatas, berdasarkan bukti Surat Penjelasan Hak Milik No. 84/Gunung No. 2264/5-31.74-300/XI/2013 tertanggal 12 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT I) (Bukti P-11), didapatkan pula beberapa fakta hukum tentang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2 Persil 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 84/Gunung, Surat Ukur tanggal 12 Juli 2010 No. 00015/2010 (dahulu Surat Ukur tanggal 26 November 1952 No. 895) atas nama Ny. Koestri Soetrisno, yaitu sebagai berikut:
- a. Bahwa SHM tanah dan bangunan a quo terdaftar pada tanggal 26 Oktober 1976, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Juli 2010 No. 00015/2010 (dahulu Surat Ukur tanggal 26 November 1952 No. 895) atas nama Ny. Koestri Soetrisno;
 - b. Bahwa pada tanggal 26 September 2008, SHM tanah dan bangunan a quo beralih dari Ny. Koestri kepada PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II berdasarkan Surat Pernyataan Waris tertanggal 14 Mei 2008 yang diketahui oleh Lurah Rawa Barat tanggal 14 Mei 2008 No. 63/1.755.28 dan Camat Kebayoran Baru tanggal 9 Juni 2008 No. 213/1.755.28/08 (vide Bukti P-3);

Hal 7 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- c. Bahwa pada tanggal 26 September 2008 pula, SHM tanah dan bangunan a quo (tanpa sepengetahuan dan persetujuan) PENGGUGAT telah beralih dari atas nama PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II menjadi atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan APHB tanggal 19 September 2008 No. 85/2008 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Raden Johannes Sarwono, SH (Bukti P-12);
 - d. Bahwa selanjutnya pada tanggal 6 Maret 2013, SHM tanah dan bangunan a quo beralih dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada Zubaedah Hardono, Juniadi Wardana, Hariadi Kardono, dan Andhy Murdono berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 13 Desember 2010 No. 503/1.755.25 oleh Camat Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
 - e. Bahwa di tanggal 6 Maret 2013 pula, SHM tanah dan bangunan a quo beralih dari Zubaedah Hardono, Juniadi Wardana, Hariadi Kardono, dan Andhy Murdono kepada Ny. Ong Kim Lan Nio (TURUT TERGUGAT III) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Desember 2012 No. 375/2012 yang dibuat dihadapan PPAT Lies Herminingsih, SH;
 - f. Bahwa pada buku tanah Hak Milik No. 84/Gunung, terdapat catatan:
Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3384/2013 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT Herawati, SH., tanggal 16 Mei 2013 No. 21/2013, tercatat atas nama PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta (TURUT TERGUGAT IV), terdaftar tanggal 27 Mei 2013;
11. Bahwa selain daripada yang telah disebutkan dalam Poin 9 dan Poin 10 diatas, berdasarkan bukti Surat Penjelasan Hak Milik No. 446/Kramat Pela No. 2266/5-31.74-300/XI/2013 tertanggal 12 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT I) (Bukti P-13), didapatkan pula beberapa fakta hukum tentang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melawai Raya, Blok B/3, Persil No. 189B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan SHM No. 446/Kramat Pela, Surat Ukur tanggal 14 Juli 2010 No. 00028/2010 (dahulu Surat Ukur tanggal 11 Juli 1979 No. 192/1979) atas nama Ny. Koestri Soetrisno, yaitu sebagai berikut:

Hal 8 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- a. Bahwa SHM tanah dan bangunan a quo terdaftar pada tanggal 18 April 1989, seperti diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Juli 2010 No. 00028/2010 (dahulu Surat Ukur tanggal 11 Juli 1979 No. 192/1979) atas nama Ny. Koestrini;
 - b. Bahwa pada tanggal 6 November 2008, SHM tanah dan bangunan a quo beralih dari Ny. Koestrini kepada PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II berdasarkan Surat Pernyataan Waris tertanggal 14 Mei 2008 yang diketahui oleh Lurah Rawa Barat tanggal 14 Mei 2008 No. 63/1.755.28 dan Camat Kebayoran Baru tanggal 9 Juni 2008 No. 213/1.755.28/08 (vide Bukti P-3);
 - c. Bahwa selanjutnya pada tanggal 6 November 2008, SHM tanah dan bangunan a quo (tanpa sepengetahuan dan persetujuan) PENGGUGAT telah beralih dari atas nama PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II menjadi atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan APHB tanggal 19 September 2008 No. 86/2008 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Raden Johannes Sarwono, SH. (Bukti P-14);
12. Bahwa mengacu pada Poin 9, Poin 10, dan Poin 11 terkait dengan ketiga APHB yang menjadi dasar dari pengalihan hak dari PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dimana PENGGUGAT secara sadar tidak pernah mengetahui dan/atau menandatangani ketiga APHB tersebut, oleh karena itu merupakan sebuah tanda tanya besar bagaimana sebuah Akta Pembagian Hak Bersama yang secara hukum seharusnya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris tersebut bisa menjadi dasar dari pengalihan hak dari ketiga tanah dan bangunan a quo, sehingga demi hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama dan tidak menginginkan PENGGUGAT sebagai salah satu dari Ahli Waris berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang telah dibuat sehingga secara hukum hal tersebut merupakan jelas bentuk Perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:
"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."
13. Bahwa ketiga APHB yang menjadi dasar pengalihan hak baik kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, dan

Hal 9 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



TURUT TERGUGAT III yang oleh TURUT TERGUGAT III dijaminan kepada TURUT TERGUGAT IV telah pula dilakukan pemeriksaan di Labkrim Markas Besar Kepolisian Republik Indonesia dan secara sah bahwa tanda tangan PENGGUGAT di dalam APHB tersebut adalah Non-Identik (Palsu) berdasarkan Hasil Pemeriksaan Puslabfor Mabas Polri, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. Lab: 981/DTF/2015 tertanggal 12 Mei 2015 (Bukti P-15);

14. Bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Puslabfor Mabas Polri, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. Lab: 981/DTF/2015 tertanggal 12 Mei 2015 (vide Bukti P-15) tersebut jelas terlihat secara sah dan meyakinkan bahwa tanda tangan dari PENGGUGAT pada ketiga Akta Pembagian Hak Bersama tersebut adalah Non-Identik (Palsu), sehingga ketiga Akta Pembagian Hak Bersama tersebut adalah TIDAK SAH dan CACAT HUKUM sehingga semakin jelas dan nyata pula bahwa perbuatan pengalihan hak atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo yang menggunakan dasar APBH harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
15. Bahwa dengan demikian semakin jelas dan nyata pula bahwa perbuatan pengalihan hak yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan menghilangkan nama PENGGUGAT selaku salah satu pemilik atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo atas sertifikat-sertifikat antara lain:
 1. Sertifikat Hak Milik No.487/Rawabarat, berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama ('APHB') tanggal 6 November 2011 No. 95/2008;
 2. Sertifikat Hak Milik No.84/Gunung, berdasarkan Akta Pembagian Harta Bersama ("APHB") tanggal 19 September 2008 No. 85/2008;
 3. Sertifikat Hak Milik No.446/Kramat Pela, berdasarkan Akta Pembagian Harta Bersama ("APHB") tanggal 19 September 2008 No. 86/2008;mengandung cacat hukum karena pembuatan ketiga APHB tersebut tidak diketahui dan tanpa persetujuan oleh PENGGUGAT, bahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memalsukan tanda tangan PENGGUGAT, sehingga sebagaimana dinyatakan diatas APHB-APHB tersebut harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

Hal 10 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



16. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan tipu muslihat terhadap PENGGUGAT selaku Ahli Waris dari Almh. Ny. Koestrini sehingga PENGGUGAT berhak untuk menuntut hak warisnya sesuai dengan Pasal 834 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya. Ia boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satu-satunya, atau hanya untuk sebagian, jika ada beberapa waris lainnya.

Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apa pun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan termaktub dalam bab ke tiga buku ini terhadap gugatan akan pengembalian barang milik.”;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH MERUGIKAN PENGGUGAT

17. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersamasama terbukti telah melakukan pengalihan Sertifikat Hak Milik atas harta benda tidak bergerak peninggalan Almh. Ny. Koestrini secara melawan hukum, dimana perbuatan tersebut telah sangat merugikan PENGGUGAT sebagai Ahli Waris, dan sebagai PENGGUGAT yang beritikad baik, patut dan wajib dilindungi hak hukumnya;
18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PENGGUGAT juga telah sangat dirugikan karena tidak memiliki rumah sampai dengan hari ini, karena seharusnya atas tanah dan bangunan di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah murni merupakan hak dari PENGGUGAT, akan tetapi pada kenyataannya selama ini PENGGUGAT harus menyewa rumah untuk tempat tinggal bagi PENGGUGAT;
19. Bahwa mengingat seluruh pengalihan hak atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo dilakukan secara melawan hukum oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan melakukan pemalsuan

Hal 11 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



tanda tangan dari PENGGUGAT di dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang menjadi dasar dari pengalihan dari PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalu dialihkan lagi kepada TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III yang mana salah satu dari tanah dan bangunan a quo terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2 Persil 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sudah dijaminakan kepada TURUT TERGUGAT IV adalah cacat hukum sehingga patutlah untuk dibatalkan demi hukum dan dikembalikan hak kepemilikannya seperti semula kepada atas nama PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II;

20. Bahwa jika saja tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo tidak dialihkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka PENGGUGAT dapat mempergunakan tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo diantaranya untuk disewakan atau dijual guna memenuhi kebutuhan hidup PENGGUGAT selama ini;

21. Bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT, baik kerugian materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil berupa:

Biaya sewa rumah tinggal yang terpaksa harus dilakukan oleh PENGGUGAT karena diharuskan keluar dari rumah di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah) per tahun;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka total biaya sewa dari tahun 2008 sampai dengan Gugatan ini diajukan (tahun 2015) yaitu sebesar:

7 (tujuh) tahun X Rp. 100.000.000,-/tahun = Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah);

b. Kerugian immateriil berupa harga diri dari PENGGUGAT yang merupakan seorang Guru Besar yang tidak ternilai harganya, tetapi apabila kerugian immateriil tersebut hendak dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah);

Hal 12 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



22. Bahwa mengingat PENGGUGAT telah mengalami kerugian untuk waktu yang cukup lama, sangatlah patut dan wajar jika pembayaran atas kerugian materiil maupun immateriil diatas harus dibayar TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak Putusan atas Gugatan ini diucapkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara;
23. Bahwa oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah terbukti baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara TERGUGAT I dan TERGUGAT II wajib mengganti kerugian yang diderita PENGGUGAT secara tanggung renteng;
24. Bahwa dikarenakan ketiga Akta Pembagian Hak Bersama yang masing-masing adalah APHB No. 85/2008 tertanggal 19 September 2008, APHB No. 86/2008 tertanggal 19 September 2008, dan APHB No. 95/2008 tertanggal 6 November 2008 adalah tidak sah dan cacat hukum karena dilandasi oleh perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang secara melawan hukum memalsukan tanda tangan PENGGUGAT di dalam ketiga APHB tersebut, maka dengan sendirinya seluruh jual beli beserta pembebanan hak tanggungan diatasnya berikut seluruh perikatan dan perbuatan hukum yang dibuat dan dilakukan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM;
25. Bahwa guna memastikan bahwa PENGGUGAT akan menerima kembali hak kepemilikan berdasarkan hak mewarisnya maka adalah sangat patut untuk menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk mengembalikan dan menyerahkan sertifikat-sertifikat hak milik atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak Putusan diucapkan;
26. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan kewajiban pengembalian dan penyerahan sertifikatsertifikat hak milik atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo kepada PENGGUGAT serta untuk menghindari kesengajaan penundaan pelaksanaan penyerahan dan pengembalian tersebut maka adalah sangat berdasar hukum untuk menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pengembalian dan penyerahan sertifikat-sertifikat atas

Hal 13 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari dihitung sejak lewatnya jangka waktu sebagaimana diatur dalam Posita Poin 23 diatas;

PERMOHONAN SITA JAMINAN

27. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menghindari kemungkinan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengalihkan harta kekayaannya, maka PENGGUGAT mohon sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas kekayaan yang dimiliki oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari dan PENGGUGAT mereserveer haknya untuk mengajukan rincian atas harta kekayaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam surat tersendiri;
28. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar akibat dilakukannya perikatan dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya atas sertifikat-sertifikat tanah-tanah dn bangunan-bangunan a quo yang mana PENGGUGAT jelas memiliki hak kepemilikan di dalamnya, baik yang saat ini berada pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III serta yang sedang dijaminan kepada TURUT TERGUGAT IV maupun kepada pihak ketiga lainnya, baik yang masih terdaftar atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun yang telah terdaftar atas nama TURUT TERGUGAT II maupun TURUT TERGUGAT III, maka kiranya cukup alasan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo;

PERMOHONAN PROVISI

29. Bahwa untuk mencegah Para TERGUGAT dan Para TURUT TERGUGAT melakukan tindakantindakan atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan maupun sertifikat-sertifikat hak milik a quo yang menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT sebagai salah satu pemegang hak kepemilikan sah atas SHM No. 84/Gunung, SHM No. 487/Rawa Barat, dan SHM No. 446/Kramat Pela, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutus Putusan Provisi sebagai berikut:
 - a. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV untuk tidak menggunakan hak-hak yang lahir dari SHM atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo,

Hal 14 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



termasuk tetapi tidak terbatas segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT dan Para TURUT TERGUGAT sehubungan dengan hak-hak yang lahir atas SHM tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- b. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dilarang melakukan perbuatan-perbuatan hukum apapun, termasuk tetapi tidak terbatas baik secara langsung maupun tidak langsung menawarkan, memindahkan, mengalihkan, dan menjaminkan baik untuk sebagian maupun seluruhnya dan karena itu segala tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV sehubungan dengan penawaran, pemindahan, pengalihan, dan penjaminan atas SHM tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo baik untuk sebagian maupun seluruhnya adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- c. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mengalihkan kembali kepada Penggugat hak kepemilikan sebelumnya berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang tercatat dalam register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.755.28 tertanggal 14 Mei 2008, dan tercatat pula di dalam register Kecamatan Kebayoran Baru No. 213/1.755/28/08 tertanggal 9 Juni 2008 (vide Bukti P-3) atau setidaknya melakukan pemblokiran sementara terhadap seluruh tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya yang masing-masing adalah sebagai berikut:
 - Tanah dan bangunan di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2 Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 84/Gunung;
 - Tanah dan bangunan di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q/III Persil No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 487/Rawa Barat;
 - Tanah dan bangunan di Jalan Melawai Raya, Blok B/3 Persil No. 189B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 8),

Hal 15 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 446/Kramat Pela; baik yang sekarang tercatat atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan/atau TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III dan/atau siapapun juga terhitung sejak Perkara ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan Perkara ini diputus mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan karenanya TURUT TERGUGAT I yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat – Jagakarsa, Jakarta Selatan, untuk menghentikan segala bentuk perbuatan hukum maupun pengalihan atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan tersebut diatas;

B. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil, sebagaimana telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memutus perkara ini dengan amarnya, sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Permohonan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV untuk tidak menggunakan hak-hak yang lahir dari SHM No. 84/Gunung, SHM No. 487/Rawa Barat, dan No. 446/Kramat Pela atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo, termasuk tetapi tidak terbatas segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT dan Para TURUT TERGUGAT sehubungan dengan hak-hak yang lahir atas SHM tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dilarang melakukan perbuatan-perbuatan hukum apapun, termasuk tetapi tidak terbatas baik secara langsung maupun tidak langsung menawarkan, memindahkan, mengalihkan, dan menjaminkan baik untuk sebagian maupun seluruhnya dan karena itu segala tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV sehubungan dengan penawaran, pemindahan, pengalihan, dan penjaminan terhadap SHM No. 84/Gunung, SHM No.

Hal 16 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



487/Rawa Barat, dan No. 446/Kramat Pela atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo baik untuk sebagian maupun seluruhnya adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

4. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mengalihkan kembali sertifikatsertifikat hak milik kepada hak kepemilikan sebelumnya berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang tercatat dalam register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.755.28 tertanggal 14 Mei 2008, dan tercatat pula di dalam register Kecamatan Kebayoran Baru No. 213/1.755/28/08 tertanggal 9 Juni 2008 atau setidak-tidaknya melakukan pemblokiran sementara terhadap seluruh tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya yang masing-masing adalah sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2 Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 84/Gunung;
- Tanah dan bangunan di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q/III Persil No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 487/Rawa Barat;
- Tanah dan bangunan di Jalan Melawai Raya, Blok B/3 Persil No. 189B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 446/Kramat Pela;

baik yang sekarang tercatat atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan/atau TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III dan/atau siapapun juga terhitung sejak Perkara ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan Perkara ini diputus mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan karenanya TURUT TERGUGAT I yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat – Jagakarsa, Jakarta Selatan, untuk menghentikan segala bentuk perbuatan hukum maupun pengalihan atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan tersebut diatas yang hak kepemilikannya juga dimiliki oleh PENGGUGAT;

5. Menghukum Para TERGUGAT dan Para TURUT TERGUGAT untuk segera melaksanakan Putusan Provisi ini terhitung sejak diucapkannya Putusan Provisi ini.

Hal 17 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah terbukti secara sah dan meyakinkan baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Waris yang tercatat dalam register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.755.28 tertanggal 14 Mei 2008, dan di dalam register Kecamatan Kebayoran Baru No. 213/1.755/28/08 tertanggal 9 Juni 2008
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II adalah pemegang hak waris dari harta waris peninggalan Almh. Ny. Koestrini berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang tercatat dalam register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.755.28 tertanggal 14 Mei 2008, dan di dalam register Kecamatan Kebayoran Baru No. 213/1.755/28/08 tertanggal 9 Juni 2008;
5. Menyatakan ketiga Akta Pembagian Hak Bersama yaitu APHB No. 85/2008 tertanggal 19 September 2008, APHB No. 86/2008 tertanggal 19 September 2008, dan APHB No. 95/2008 tertanggal 6 November 2008 adalah Gugur dan Tidak Berlaku Menurut Hukum;
6. Menyatakan seluruh perikatan dan perbuatan hukum yang dibuat dan dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan dasar Akta Pembagian Hak Bersama yaitu APHB No. 85/2008 tertanggal 19 September 2008, APHB No. 86/2008 tertanggal 19 September 2008, dan APHB No. 95/2008 tertanggal 6 November 2008 adalah Batal Demi Hukum;
7. Menyatakan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tertanggal 26 September 2008 yang terletak di Jalan Sisingama nga raja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2 Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas SHM No. 84/Gunung berdasarkan APHB No. 85/2008 dari atas nama PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, menjadi atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah Batal Demi Hukum;
8. Menyatakan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tertanggal 18 November 2008 yang terletak di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q/III Persil No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas SHM No. 487/Rawa Barat berdasarkan APHB No. 95/2008 dari atas nama PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan

Hal 18 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



TERGUGAT II, menjadi atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah Batal Demi Hukum;

9. Menyatakan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tertanggal 6 November 2008 yang terletak di Jalan Melawai Raya, Blok B/3 Persil No. 189B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 8), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas SHM No. 446/Kramat Pela berdasarkan APHB No. 86/2008 dari atas nama PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, menjadi atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah Batal Demi Hukum;
10. Menyatakan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tertanggal 6 Maret 2003 di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2 Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas SHM No. 84/Gunung berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris No. 503/1.755.25 dari atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II, menjadi atas nama Zubaedah Hardono, Juniadi Wardana, Hariadi Kardono, dan Andhy Murdono adalah Batal Demi Hukum;
11. Menyatakan Akta Jual Beli No. 375/2012 tanggal 10 Desember 2012 terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sisinga manga raja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2, Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dari Zubaedah Hardono, Juniadi Wardana, Hariadi Kardono, dan Andhy Murdono kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama adalah Batal Demi Hukum;
12. Menyatakan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3384/2013 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 84/Gunung terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2, Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Herawati, SH., tanggal 16 Mei 2013, tercatat atas nama TURUT TERGUGAT IV, terdaftar tanggal 27 Mei 2013 adalah Batal Demi Hukum;
13. Menyatakan Akta Jual Beli No. 13/2009 tanggal 4 Maret 2009 terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q/III, Persil No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama adalah Batal Demi Hukum;
14. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV tidak berhak dalam

Hal 19 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



menggunakan hak-hak yang lahir dari SHM No. 84/Gunung, SHM No. 487/Rawa Barat, dan No. 446/Kramat Pela atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo, termasuk tetapi tidak terbatas segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT dan Para TURUT TERGUGAT sehubungan dengan hak-hak yang lahir atas SHM tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

15. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dilarang melakukan perbuatan-perbuatan hukum apapun, termasuk tetapi tidak terbatas baik secara langsung maupun tidak langsung menawarkan, memindahkan, mengalihkan, dan menjaminkan baik untuk sebagian maupun seluruhnya dan karena itu segala tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV sehubungan dengan penawaran, pemindahan, pengalihan, dan penjaminan terhadap SHM No. 84/Gunung, SHM No. 487/Rawa Barat, dan No. 446/Kramat Pela atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan a quo baik untuk sebagian maupun seluruhnya adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
16. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk mengalihkan kembali sertifikat-sertifikat hak milik kepada hak kepemilikan sebelumnya berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang tercatat dalam register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.755.28 tertanggal 14 Mei 2008, dan tercatat pula di dalam register Kecamatan Kebayoran Baru No. 213/1.755/28/08 tertanggal 9 Juni 2008 terhadap seluruh tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya yang masing-masing adalah sebagai berikut:
 - Tanah dan bangunan di Jalan Sisinga ma nga raja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2 Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 84/Gunung;
 - Tanah dan bangunan di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q/III Persil No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 487/Rawa Barat;

Hal 20 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- Tanah dan bangunan di Jalan Melawai Raya, Blok B/3 Persil No. 189B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 446/Kramat Pela;
17. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk tidak melakukan perbuatan-perbuatan hukum apapun, termasuk tetapi tidak terbatas baik secara langsung maupun tidak langsung menjual, mengalihkan, dan menjaminkan baik untuk sebagian maupun seluruhnya dan karena itu, segala tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehubungan dengan penjualan, pengalihan, dan penjaminan atas Tanah dan bangunan di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2 Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 84/Gunung; Tanah dan bangunan di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q/III Persil No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 487/Rawa Barat; dan Tanah dan bangunan di Jalan Melawai Raya, Blok B/3 Persil No. 189B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 446/Kramat Pela yang secara hukum juga seharusnya menjadi milik dari PENGGUGAT, baik untuk sebagian maupun seluruhnya adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
18. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari kepada PENGGUGAT atas keterlambatan pengembalian dan penyerahan kepada PENGGUGAT dihitung sejak lewatnya jangka waktu tersebut diatas setelah Perkara ini diputus oleh Majelis Hakim;
19. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:
- a. Kerugian Materiil:
Biaya sewa rumah tinggal yang terpaksa harus dilakukan oleh PENGGUGAT karena diharuskan keluar dari rumah di Jalan Cikatomas II No. 7, RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah) per tahun;

Hal 21 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka total biaya sewa dari tahun 2008 sampai dengan Gugatan ini diajukan (tahun 2015) yaitu sebesar:

7 (tujuh) tahun X Rp. 100.000.000,-/tahun = Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Kerugian immateriil berupa harga diri dari PENGGUGAT yang merupakan seorang Guru Besar yang tidak ternilai harganya, tetapi apabila kerugian immateriil tersebut hendak dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah);

Pembayaran atas kerugian materiil dan immateriil diatas harus telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak Putusan diucapkan;

20. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
21. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet/perlawanan;
22. Menghukum Para TURUT TERGUGAT dengan pantas dan layak untuk tunduk dan patuh pada Putusan Perkara ini;
23. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 November 2015 sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI:

DALAM PROVISI:

Dalam dalil Gugatan Penggugat halaman 13 angka 29, Penggugat memohon Provisi agar Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas Harta Sengketa antara lain berupa tanah dan bangunan di J1. Melawai Raya, Blok B/3 Persil No. 189 B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela;

Terhadap tuntutan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:

Hal 22 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- Bahwa tuntutan tersebut tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum karena Penggugat bukan sebagai pemilik Harta Sengketa antara lain berupa tanah dan bangunan di Jl Melawai Raya, Blok B/3 Persil No. 189 B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan Sertipikat aquo sebagai tanda bukti hak atas tanah adalah atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
- Penggugat tidak mempunyai tanda bukti hak atas tanah aquo;
- Oleh karenanya tuntutan provisi tersebut harus ditolak.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil dan tuntutan Gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Dalam surat gugatan Penggugat pada angka 1 s/d 3, Penggugat pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:
 - 2.1. Dalam perkawinan antara Penggugat dan almarhumah Ny. Koestrini tanggal 6 Mei 1983 terdapat Perjanjian Kawin berdasarkan Akta Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Notaris Hadi Moentoro, S.H;
 - 2.2. Pada tanggal 11 Mei 2008 almarhumah Ny. Koestrini meninggal dunia dan dari perkawinannya dengan Penggugat tidak memperoleh keturunan, tetapi almarhumah Ny. Koestrini memiliki 2 (dua) adik yaitu Tergugat I dan Tergugat II;
 - 2.3. Menurut Pasal 862 KUHPerdara, Penggugat selaku suami sebagai satusatunya ahli waris dari almarhumah Ny. Koestrini;Terhadap dalil-dalil tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:
 - a. Dalil gugatan Penggugat pada angka 1 merupakan PENGAKUAN dari Penggugat bahwa dalam perkawinannya dengan Ny. Koestrini (almarhumah) terdapat Perjanjian Kawin sesuai Akta Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Notaris Hadi Moentoro, S.H;
 - b. Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dikenal adanya Perjanjian Kawin seperti tercantum dalam Pasal 29 ayat 1 yang berbunyi:

“Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua pihak atas perjanjian bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut”,

Hal 23 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- c. Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 tersebut antara lain berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1: - Antara suami isteri tidak akan ada percampuran harta kekayaan dalam arti bukan hanya meliputi percampuran harta kekayaan menurut hukum, akan tetapi juga percampuran harta berupa apapun juga dengan tegas ditiadakan.

- Dengan demikian maka percampuran harta kekayaan, percampuran keuntungan dan rugi serta percampuran penghasilan dan pendapatan dengan tegas tidak diadakan menurut akte ini

Pasal 2 - Semua harta benda yang dimiliki dan dibawa oleh suami isteri masing-masing pada waktu perkawinan dilangsungkan dan diperolehnya masing-masing selama perkawinan, baik karena warisan maupun hibah wasiat atau hibah biasa atau dimiliki dengan jalan lain apapun juga, tetap menjadi dan adalah miliknya masing-masing suami isteri.

- Suami isteri masing-masing juga tetap memiliki segala harta benda yang diterima atau diperoleh masing-masing karena pembelian atau penukaran atau pengletakan dari masing-masing harta kekayaannya.

- d. Selanjutnya dalam pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di Jakarta tanggal 17 April 2008, Penggugat telah sepakat bahwa ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini adalah Tergugat I dan Tergugat II;

- e. Penggugat telah membuat pula Pernyataan tertanggal 16 September 2009 yang dilegalisir oleh Notaris R. Johannes Sarwono, S.H, yang antara lain berbunyi:

“Dari saya Prof. Drs. Pamudji Suptandar bukanlah ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini serta tidak memiliki hak dan kewajiban apapun terhadap harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini sesuai dengan Akta Perjanjian Kawin No. 07 tanggal 05 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Hadi Moentoro, S.H, Notaris di Jakarta”

Dari Pernyataan Penggugat tersebut di atas diperoleh hal-hal sebagai berikut:

- e.1. PENGAKUAN dari Penggugat adanya Akta Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Notaris Hadi Moentoro, S.H;

Hal 24 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- e.2. PENGAKUAN dari Penggugat bahwa ahli waris dari almarhumah Ny. Kustrini adalah: 1. Tergugat I dan 2. H. Koesoemo Hardono (almarhum), yaitu dalam hal ini Tergugat II sebagai ahli warisnya ;
- e.3. PENGAKUAN dari Penggugat bahwa Penggugat bukan ahli waris dari almarhumah Hj. Ny. Koestrini dan tidak memiliki hak dan kewajiban apapun terhadap harta peninggalan almarhum Hj. Koestrini sesuai Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 tersebut;
- f. Harta-harta bawaan dari Hj. Koestrini dalam perkawinannya dengan Penggugat dan kemudian menjadi harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini setelah meninggal dunia pada tanggal 11 Mei 2008, adalah berupa:
1. Tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 2. Tanah dan bangunan di Jl Sisingamangaraja No. 15 RT/RW 002/08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 3. Tanah dan Bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3 No. 189 B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 4. 3 (tiga) rekening deposito yang jumlah masing-masing dan/atau keseluruhan tidak diketahui oleh Penggugat; dan
 5. Perhiasan-perhiasan yang jumlah keseluruhannya tidak diketahui oleh Penggugat ;
- g. Bahwa harta-harta bawaan atau peninggalan almarhumah Hj. Koestrini tersebut yang menjadi sengketa dalam perkara aquo adalah seperti yang tersebut pada huruf f.1 s/d O saja (selanjutnya akan disebut sebagai "Harta Sengketa"), sedangkan harta-harta seperti tersebut pada huruf f.4 dan f.5 tidak merupakan harta sengketa, karena tidak ada dituntut oleh Penggugat dalam Petitumnya, sehingga karenanya dalam Jawaban ini Tergugat I dan Tergugat II tidak akan menanggapi harta sebagaimana disebutkan pada huruf f.4 dan f.5;
- h. Dengan adanya Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 yang dibuat oleh Hj. Koestrini (almarhumah) dengan Penggugat, maka yang memiliki hak atas Harta Sengketa dalam perkara aquo adalah

Hal 25 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- Hj. Koestrini, dan Penggugat tidak mempunyai hak atas Harta Sengketa tersebut;
- i. Dengan meninggalnya Hj. Koestrini pada tanggal 11 Mei 2008 (Vide dalil gugatan angka 2), Harta Sengketa berubah menjadi harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini dan terhadap Harta Sengketa peninggalan almarhumah Hj. Koestrini tersebut, Penggugat tidak mempunyai hak untuk mewarisi, karena:
 - i.1. Adanya Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 yang dibuat dihadapan Notaris Hadi Moentoro, S.H., dimana sewaktu hidupnya Hj. Koestrini, Harta Sengketa adalah hak milik mutlak Hj. Koestrini, sedangkan Penggugat tidak mempunyai hak terhadap Harta Sengketa tersebut;
 - i.2. Adanya Pernyataan yang dibuat Penggugat sendiri seperti tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 16 September 2009 yang dilegalisir oleh Notaris R. Johannes Sarwono, S.H, yang didalam memuat pernyataan Penggugat yang antara lain sebagai berikut yaitu:

“Dari saya Prof. Drs. Pamudji Suptandar bukanlah ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini serta tidak memiliki hak dan kewajiban apapun terhadap harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini sesuai dengan Akta Perjanjian Kawin No. 07 tanggal 05 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Hadi Moentoro, S.H, Notaris di Jakarta”
 - i.3. Pewaris (almarhumah Hj. Koestrini) beragama Islam, sedangkan Penggugat BUKAN beragama Islam;

Pewaris beragama Islam terbukti dari Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat tertanggal 16 September 2009 yang dilegalisir oleh R. Johannes Sarwono. S.H., Notaris di Jakarta, dimana didepan nama Koestrini terdapat sebutan Hj. yaitu Hajjah sebutan seorang perempuan yang beragama Islam dan telah menunaikan ibadah haji, sedangkan Penggugat beragama Katholik;

Konsekuensinya adalah bahwa menurut Pasal 171 huruf c, dan Pasal 172 dari Kompilasi Hukum Islam, Penggugat TIDAK BERHAK atas bagian dari harta warisan almarhumah Hj. Koestrini;
 - j. Bahwa oleh karena almarhumah Hj. Koestrini tidak mempunyai ahli waris selain saudara kandungnya yaitu Hj. Kustiati Rahardjo (Tergugat I) dan H. Koesoemo Hardono (almarhum) dan karena

Hal 26 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



telah meninggal dunia, maka kedudukannya sebagai ahli waris digantikan oleh Tergugat II dan yang berhak mewaris atas Harta Sengketa almarhumah Hj. Koestrini tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II, hal mana terbukti dari hal-hal sebagai berikut selain hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawaban huruf i.i.1 s/d i.i.3 di atas, juga berdasarkan:

- j.1. Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2008 yang dibuat oleh Penggugat dan tercatat di dalam register Lurah Rawa Barat No. 63/1.755.28 tanggal 15 Mei 2008 yang memuat pernyataan bahwa Hj. Koestrini tidak mempunyai anak dan sebagai ahli warisnya adalah H. Koesoemo Hardono dan Hj. Kustiati Rahardjo;
 - j.2. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Lurah Rawa Barat tanggal 30 Mei 2008 No. 64/1.755.9 yang ditandatangani oleh Lurah Rawa Barat dan Penggugat dan diketahui oleh Camat Kebayoran Baru tanggal 23 Juni 2008 No. 260/1.755.9/08 yang antara lain memuat keterangan bahwa Hj. Koestrini meninggal dunia pada tanggal 10 April 2008 tidak dikaruniai anak dan sebagai ahli waris almarhumah mempunyai 2 (dua) adik kandung yaitu H. Koesoemo Hardono dan Hj. Kustiati Rahardjo;
 - j.3. Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 Desember 2010 yang berisi pernyataan bahwa almarhum Koesoemo Hardono semasa hidupnya mempunyai istri yang bernama Zubaedah Hardono dan 3 (tiga) orang anak yaitu Juniadi Wardhana, Hariadi Kardono dan Andhy Murdono yaitu sekarang sebagai Tergugat II;
 - k. Bahwa diantara Harta Sengketa tersebut di atas, yang masih dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Melawai Raya Blok B-3 No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan; Sedangkan Harta Sengketa yang lainnya telah dijual yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan telah dijual kepada Turut Tergugat II dan tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Sisingamangaraja No. 15 RT/RW 002/08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan telah dijual kepada Turut Tergugat III.
3. Terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 4 huruf a, dimana Penggugat mengemukakan bahwa berdasarkan Minutes of Meeting di

Hal 27 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Hotel Santika Jakarta pada tanggal 17 April 2008 disepakati bahwa para ahli waris utama dari almarhumah Hj. Koestrini terdiri dari Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, terhadap dalil tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut

Bahwa Minutes of Meeting aquo pada saat itu juga, yaitu pada tanggal yang sama yaitu tanggal 17 April 2008 dan di tempat yang sama juga yaitu di Hotel Santika Jakarta, karena bertentangan dengan Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 telah diperbaiki/direvisi sesuai kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa ahli waris almarhumah Hj. Koestrini adalah Tergugat I dan Tergugat II;

4. Terhadap dalil Penggugat pada angka 4 huruf b dan c bahwa Penggugat mendapatkan honor bulanan sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta Rupiah) dan 3 (tiga) bilyet deposito pada Bank Mandiri akan dialihkan/dibalik namakan, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:

Bahwa oleh karena kedua obyek tersebut tidak menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo karena dalam Petitum gugatan Penggugat tidak ada tuntutan mengenai hal tersebut, maka kedua hal yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 4 huruf b dan c tersebut tidak ada relevansinya untuk ditanggapi dan karenanya pantas dan beralasan untuk dikesampingkan;

5. Pada dalil gugatannya pada angka 4 huruf d dan e, Penggugat mengemukakan bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyetujui kepemilikan rumah di Jl. Cikatomas 11 No. 7 RT/RW 04/04 Blok Q-III No.114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan keharusan Penggugat menyerahkan dana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II dan penyelesaian harta warisan peninggalan almarhumah Hj. Ny. Koestrini secara musyawarah, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:

- a. Bahwa secara mesywarah telah disepakati oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II bahwa rumah di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 04/04 Blok Q.-II No.114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan menjadi milik Penggugat dengan syarat Penggugat membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah);
- b. Oleh karena telah \pm 1 (kurang lebih satu) tahun Penggugat tidak bisa membayar uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah)

Hal 28 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka atas permintaan Penggugat supaya tanah dan rumah aquo tidak jatuh kepada orang lain, Penggugat meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Turut Tergugat II yang merupakan besan dari Penggugat;
- c. Kemudian dengan itikad baik Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 04/04 Blok Q-III No.114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Turut Tergugat II dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 13/2009 tanggal 4 Maret 2009, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Saat ini tanah dan bangunan obyek jual beli sebagaimana dimaksud pada huruf c di atas beserta tanda bukti hak atas tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat telah dikuasai oleh Turut Tergugat II;
 - e. Tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 tersebut BUKAN milik Penggugat, karena belum ada akta perpindahan hak di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat seperti diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Terhadap dalil Penggugat pada halaman 4 angka 5 bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang tercatat dalam register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.753.28 tanggal 14 Mei 2008 dan tercatat dalam register Kecamatan Kebayoran Baru No. 213/1.755.28/08 tanggal 8 Juni 2008, bahwa ahli waris almarhum Ny. Koestrini adalah Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan dalil yang tidak benar sebab telah direvisi/diperbaiki sendiri oleh Penggugat melalui Surat Pernyataan tanggal 15 Mei 2008 dan tercatat di register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.755.28 tanggal 19 Mei 2008, dimana Penggugat menyatakan bahwa ahli waris dari almarhum Hj. Koestrini adalah Tergugat I dan Tergugat II, hal mana sesuai dengan Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 dan hasil pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 17 April 2008 yang antara lain memuat bahwa ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini adalah Tergugat I dan Tergugat II.

Hal 29 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



7. Dalil Penggugat pada halaman 4 angka 6 merupakan PENGAKUAN dari Penggugat bahwa obyek sengketa adalah harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini, yaitu :
 - a. Tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - b. Tanah dan bangunan di Jl. Sisingamangaraja No. 15 RT/RW 002/08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
 - c. Tanah dan Bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3 No. 189 B (dahulu Jalan Sungai Melawi No. 189 B), Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Sedangkan harta lainnya yang disebut dalam dalil gugatan halaman 4 angka 6 oleh karena tidak merupakan obyek gugatan, maka Tergugat I dan Tergugat II tidak akan memberi tanggapan terhadap harta tersebut;

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 7 bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 8 dan 9 halaman 5 - 6 dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Pada angka 7, Penggugat mengemukakan bahwa Penggugat telah meminjam uang kepada Turut Tergugat II sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) yang kemudian diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai syarat kepemilikan rumah di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Penggugat;
 - b. Pada angka 8 dan 9 dari dalilnya, Penggugat mengemukakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II bekerjasama dengan Turut Tergugat II telah melanggar hukum yaitu mengadakan jual beli atas tanah dan rumah di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut tanpa seizin Penggugat;

Terhadap dalil angka 7, angka 8 serta angka 9 tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:

- a. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menerima pembayaran sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) dari Penggugat sebagai syarat kepemilikan tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,-



- b. Dengan persetujuan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Turut Tergugat II yang merupakan BESAN dari Penggugat;
- c. Setelah \pm 1 (kurang lebih) tahun sejak Minute of Meeting yang telah direvisi/diperbaiki tanggal 17 April 2008, Penggugat tidak bisa memenuhi syarat untuk membayar sejumlah uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) atas kepemilikan tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, maka agar tanah dan bangunan aquo tidak jatuh kepada orang lain, Penggugat telah meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada BESAN Penggugat yaitu Turut Tergugat II;
- d. Sebelum dilakukan penjualan tanah dan bangunan aquo pada awal Februari 2009 Penggugat telah mengadakan pertemuan dengan ke-5 (lima) anak kandungnya di rumah makan Sindang Reret, Jalan Wijaya I, Jakarta Selatan yang membicarakan mengenai keputusan Penggugat yang meminta kepada Turut Tergugat II untuk membeli tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut;
- e. Penggugat bukan pemilik atas tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, karena belum ada perpindahan hak dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Bahwa kemudian dilakukan jual beli tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat II yang telah mendapat persetujuan dari Penggugat dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Akta Jual Beli No. 13/2009 tanggal 4 Maret 2009 sesuai Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemertintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Hal 31 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- g. Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan Penggugat bukan pemilik karena tidak mempunyai alat bukti hak, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat II tidak melanggar hak subyektif dari Penggugat sehingga karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat atas tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 tersebut di atas;
- h. Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) tanggal 6 Nopember 2011 No. 95/2008 adalah berlebihan (Overbodig), karena tanpa APHB, sesuai Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 tersebut di atas adalah milik Tergugat I dan Tergugat II, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan kemudian setelah dijual menjadi atas nama Turut Tergugat II tidak merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak subyektif Penggugat.
9. Dalam dalil gugatannya halaman 6 - 7 angka 10, Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengatas namakan Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung atas nama Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Pembagian Hak bersama (APHB) No. 85/2008 tanggal 19 September 2008;
- Terhadap dalil gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut :
- a. Tanpa adanya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 85/2008 tanggal 19 September 2008, Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini berhak atas harta peninggalannya berupa tanah dan bangunan di Jl. Sisingamangaraja No. 15 RT/RW 002/08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seperti tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung;
- b. Kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan di Jl. Sisingamangaraja No. 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut di atas adalah berdasarkan Perjanjian Kawin yang dibuat almarhumah Hj. Koestrini dengan Penggugat No. 7 tanggal 5 Mei

Hal 32 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- 1983, adanya Perjanjian Kawin tersebut telah diakui oleh Penggugat seperti tercantum dalam dalil gugatan pada huruf A angka 1;
- c. Selain Perjanjian Kawin tersebut, kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan di Jl. Sisingamangaraja No. 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut di atas telah diakui Penggugat melalui:
- c.1. Adanya pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di Jakarta tanggal 17 April 2008, dimana Penggugat telah sepakat bahwa ahli waris dari almarhumah Hj. Koestriani adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- c.2. Pernyataan dari Penggugat tertanggal 16 September 2009 yang dilegalisir oleh Notaris R. Johannes Sarwono, S.H, yang antara lain berbunyi:
- “Dari saya Prof Drs. Pamudji Suptandar bukanlah ahli waris dari almarhumah Hj. Koestriani serta tidak memiliki hak dan kewajiban apapun terhadap harta peninggalan almarhumah Hj. Koestriani sesuai dengan Akta Perjanjian Kawin No. 07 tanggal 05 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Hadi Moentoro, S.H, Notaris di Jakarta”
- d. Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung dari atas nama almarhumah Hj. Koestriani menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris almarhumah Hj. Koestriani adalah sesuai ketentuan hukum, yaitu sebagai pemilik tanah dan bangunan di Jl. Sisingamangaraja No. 15 RT/RW 002/08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut di atas dan hal tersebut tidak merupakan pelanggaran hak subyektif dari Penggugat karena Penggugat bukan pemilik atas tanah tersebut;
- e. Dengan alasan sebagaimana Tergugat I dan Tergugat II uraikan di atas, maka pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 85/2008 tanggal 19 September 2008 yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah berlebihan (Overbodig), karena tanpa adanya APHB tersebut Tergugat I dan Tergugat II dapat mengalihkan Sertipikat hak milik No. 84/Gunung dari atas nama almarhumah Hj. Koestriani menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
- f. Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo. Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat adalah tanda bukti hak

Hal 33 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



yang sah atas tanah yang tercantum didalamnya dan sejak beralih atas nama Tergugat I dan Tergugat II tanggal 26 September 2008 sampai dengan diajukannya Gugatan ini pada tanggal 25 Agustus 2015 yaitu selama lebih 5 (lima) tahun, Penggugat tidak ada mengajukan keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung atas nama Tergugat I dan Tergugat II, sehingga karenanya sesuai ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan tanda bukti yang sah atas kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan di Jl. Sisingamangaraja No. 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut;

- g. Penjualan tanah dan bangunan di Jl. Sisingamangaraja No. 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Turut Tergugat III dilakukan Tergugat I bersama Tergugat II BUKAN oleh Tergugat II sendiri seperti didalilkan Penggugat;
 - h. Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah dan bangunan di Jl. Sisingamangaraja No. 15 RT/RW 002/08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seperti yang didalilkan Penggugat;
10. Dalam dalil gugatannya pada halaman 8 angka 11 Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah mengalihkan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela atas tanah dan bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3, No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dari atas nama Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
- Terhadap dalil tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:
- a. Dalil Penggugat bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3, No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas dasar Surat Pernyataan Waris tanggal 14 Mei 2008 No. 63/1.755.28 adalah tidak benar sebab telah direvisi/dioerbaikii sendiri oleh Penggugat melalui Surat Pernyataan tanggal 15 Mei 2008 dan tercatat di register Kelurahan Rawa Barat No. 63/1.755.28 tanggal 19 Mei 2008, dimana Penggugat menyatakan bahwa ahli waris dari almarhum Hj. Koestrini adalah Tergugat I dan Tergugat II, hal mana sesuai dengan

Hal 34 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 dan hasil pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 17 April 2008 yang antara lain memuat bahwa ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- b. Tanpa adanya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 86/2008 tanggal 19 September 2008, Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini berhak atas harta peninggalannya berupa tanah dan bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3, No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seperti tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela;
 - c. Kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3, No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Kawin yang dibuat almarhumah Hj. Koestrini dengan Penggugat No. 7 tanggal 5 Mei 1983, adanya Perjanjian Kawin tersebut telah diakui oleh Penggugat seperti tercantum dalam dalil gugatan pada huruf A angka 1;
 - d. Selain Perjanjian Kawin tersebut, kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3, No. 189 B Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan telah DIAKUI Penggugat melalui:
 - d.1. Adanya pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di Jakarta tanggal 17 April 2008, dimana Penggugat telah sepakat bahwa ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini adalah Tergugat I dan Tergugat II;
 - d.2. Pernyataan dari Penggugat tertanggal 16 September 2009 yang dilegalisir oleh Notaris R. Johannes Sarwono, S.H, yang antara lain berbunyi:

“Dari saya Prof. Drs. Pamudji Suptandar bukanlah ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini serta tidak memiliki hak dan kewajiban apapun terhadap harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini sesuai dengan Akta Perjanjian Kawin No. 07 tanggal 05 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Hadi Moentoro, S.H, Notaris di Jakarta”;
 - d.3. Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2008 yang dibuat oleh Penggugat dan tercatat di dalam register Lurah Rawa Barat No. 63/1.755.28 tanggal 15 Mei 2008 yang memuat pernyataan bahwa Hj. Koestrini tidak mempunyai anak dan sebagai ahli

Hal 35 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



warisnya adalah H. Koesoemo Hardono dan Hj. Kustiati Rahardjo;

- d.4. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Lurah Rawa Barat tanggal 30 Mei 2008 No. 64/1.755.9 yang ditandatangani oleh Lurah Rawa Barat dan Penggugat dan diketahui oleh Camat Kebayoran Baru tanggal 23 Juni 2008 No. 260/1.755.9/08 yang antara lain memuat keterangan bahwa Hj. Koestrini meninggal dunia pada tanggal 10 April 2008 tidak dikaruniai anak dan sebagai ahli waris almarhumah mempunyai 2 (dua) adik kandung yaitu H. Koesoemo Hardono dan Hj. Kustiati Rahardjo;
- d.5. Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 Desember 2010 yang berisi pernyataan bahwa almarhum Koesoemo Hardono semasa hidupnya mempunyai istri yang bernama Zubaedah Hardono dan 3 (tiga) orang anak yaitu Juniadi Wardhana, Hariadi Kardono dan Andhy Murdono yaitu sekarang sebagai Tergugat II;
- e. Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela dari atas nama almarhumah Hj. Koestrini menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah sesuai ketentuan hukum, yaitu sebagai pemilik tanah dan bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3, No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut dan hal tersebut tidak merupakan pelanggaran hak subyektif dari Penggugat karena Penggugat bukan pemilik atas tanah tersebut;
- f. Dengan alasan sebagaimana Tergugat I dan Tergugat II uraikan di atas, maka pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 86/2008 tanggal 19 September 2008 yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah berlebihan (Overbodig), karena tanpa adanya APHB tersebut Tergugat I dan Tergugat II dapat mengalihkan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela dari atas nama almarhumah Hj. Koestrini menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli warisnya yang sah dari almarhumah Hj. Koestrini;
- g. Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo. Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat adalah tanda bukti hak yang sah atas tanah yang tercantum didalamnya dan sejak beralih atas nama Tergugat I dan Tergugat II tanggal 6 November 2008

Hal 36 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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

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



sampai dengan saat diajukannya Gugatan aquo tanggal 25 Agustus 2015 berarti telah lebih dari 5 (lima) tahun Penggugat tidak ada mengajukan keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela atas nama Tergugat I dan Tergugat II, sehingga karenanya sesuai ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan tanda bukti yang sah atas kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II tanah dan bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B3, No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut;

- h. Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah dan bangunan di Jl. Melawai Raya Blok B-3, No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seperti yang didalilkan Penggugat;
11. Dalam dalil gugatannya pada halaman 8 – 9 angka 12 Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) aquo karena tidak mengindahkan Penggugat sebagai ahli waris;
- Terhadap dalil gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:
- Penggugat bukanlah ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini yang berhak atas harta peninggalannya berupa Harta Sengketa tersebut diatas baik yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat, Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung dan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela; Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Jawaban angka 2 s/d 9 berlaku pula sebagai Jawaban Tergugat I dan Tergugat II terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 12 tersebut yang untuk singkatnya mohon telah dimuat disini.
12. Dalam halaman 9-10 angka 13-16, Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) a quo adalah palsu karena tanda tangan Penggugat pada ketiga APHB tersebut non identik, sehingga Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat, Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung dan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela adalah cacat hukum;
- Terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:

Hal 37 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- a. Pembuatan APHB aquo yang oleh Penggugat dikemukakan sebagai palsu — quon non- adalah berlebihan (Overbodig), karena tanpa dibuatnya APHB tersebut, Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini yang berhak untuk mengalihkan ketiga Sertipikat Hak Milik aquo menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 yang dibuat antara almarhumah Hj. Koestrini dengan Penggugat yang isinya antara lain seperti telah dimuat dalam Jawaban angka 2 di atas dan Penggugat tidak berhak untuk mewarisi tanah seperti yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik aquo;
 - b. Atas hasil pemeriksaan Puslabfor Mabes Polri No. Lab. 981.DRF/2015 tanggal 12 Mei 2015 seperti yang didalilkan Penggugat tidak ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa ketiga Sertipikat Hak Milik aquo adalah merupakan akta palsu/tidak benar;
 - c. Dengan demikian ketiga Sertipikat Hak Milik aquo adalah merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah dan tidak cacat hukum;
 - d. Oleh karena Penggugat tidak berhak untuk mewarisi atas Harta Sengketa yang tercantum dalam ketiga Sertipikat Hak Milik aquo, maka Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan terhadap Harta Sengketa dengan dalil sebagai ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini, karena kedudukan Penggugat tersebut terhalang oleh adanya Perjanjian Kawin tersebut di atas.
13. Dalam dalil Gugatan pada halaman 10 - 12 angka 17 - 23 Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II wajib mengganti kerugian kepada Penggugat; Terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:
- a. Sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya pada angka 1 s/d 11 dengan alasan-alasan hukum seperti yang telah diuraikan didalamnya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengemukakan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sehingga Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat, Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung dan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela yang melanggar hak subyektif dari Penggugat ;



- b. Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi oleh Penggugat beralasan untuk ditolak;
14. Dalam dalil Gugatan Penggugat halaman 12 angka 24, Penggugat mengemukakan bahwa ketiga Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) aquo adalah tidak sah dan cacat hukum karena dilandasi oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II memalsukan tandatangan Penggugat; Terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II akan menyampaikan Jawaban sebagai berikut:
- a. Dalil Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II memalsukan tanda tangan Penggugat adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum serta tidak berdasarkan hukum, karena sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah dimintai contoh tanda tangan oleh Kepolisian sebagai pembanding atas tanda tangan Penggugat dan untuk membuktikan bahwa yang memalsukan tanda tangan Penggugat adalah Tergugat I dan Tergugat II seperti yang didalilkannya dan lagi pula APHB tersebut dibuat dan ditandatangani Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di depan Notaris;
- b. Penggugat mempunyai kewajiban untuk membuktikan siapa pelaku yang memalsukan tanda tangan di dalam APHB tersebut apakah Tergugat I dan atau Tergugat II;
- c. Tidak ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pemalsuan tanda tangan Penggugat;
- d. Sebagaimana telah diuraikan dimuka bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan ahli waris almarhumah Hj. Koestrini yang berhak atas Harta Sengketa dan kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II mempunyai tanda bukti yang sah berupa Sertipikat sehingga karenanya perbuatanperbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II termasuk menjual tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan Jl. Sisinga manga raja No. 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut di atas adalah sah;
15. Dalam dalil gugatannya halaman 12 angka 25 - 26, Penggugat pada pokoknya menuntut pengembalian atau penyerahan atas Sertipikat-Sertipikat tanah dan bangunan disertai dengan tuntutan uang paksa (dwangsom); Terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:



- a. Sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II dimuka, Penggugat bukanlah pemilik Harta Sengketa berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat, Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung dan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela beserta bangunan-bangunan di atasnya;
 - b. Oleh karena Penggugat bukan sebagai pemilik, maka tuntutan Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan dan menyerahkan Sertipikat-Sertipikat aquo adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak termasuk tuntutan Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*);
16. Dalam dalil Gugatan pada angka 27 dan angka 28, Penggugat memohon Sita Jaminan atas Harta Sengketa dan kekayaan lainnya dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:
- a. Permohonan sita tersebut tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, karena sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban dimuka, Penggugat bukan pemilik atas Harta Sengketa yang menjadi obyek permohonan sita tersebut;
 - b. Oleh karenanya permohonan sita jaminan dari Penggugat harus ditolak;
17. Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Tergugat I dan Tergugat II uraikan dimuka, maka beralasan menurut hukum Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya

DALAM REKONPENS:

1. Bahwa segala yang telah diuraikan Dalam Konpensi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian satu kesatuan dengan Dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II adalah adik kandung dari almarhumah Hj. Koestrini yang meninggal dunia pada tanggal 11 Mei 2008;
3. Bahwa sebelum meninggal dunia, Hj. Koestrini telah melakukan perkawinan dengan Tergugat Rekonpensi pada tanggal 6 Mei 1983 tanpa dikaruniai seorang anakpun;
4. Bahwa sebelum melangsungkan perkawinan, antara Hj. Koestrini dan Tergugat Rekonpensi dibuat Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Notaris Hadi Moentoro, S.H ;

Hal 40 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



5. Bahwa Perjanjian Kawin dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan diatur dalam Pasal 29 ayat 1 yang berbunyi :
“Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga tersangkut”.
6. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam dalil di atas, Perjanjian Kawin diadakan pada tanggal 5 Mei 1983 dan perkawinan dilangsungkan pada tanggal 6 Mei 1983 serta Perjanjian Kawin tersebut telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta .Selatan, sehingga dengan demikian Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 tersebut adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat 1 dari Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sehingga karenanya Perjanjian Kawin tersebut sah;
7. Bahwa isi Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 antara lain adalah:
Pasal 1: - Antara suami isteri tidak akan ada percampuran harta kekayaan dalam arti bukan hanya meliputi percampuran harta kekayaan menurut hukum, akan tetapi juga percampuran harta berupa apapun juga dengan tegas ditiadakan.
- Dengan demikian maka percampuran harta kekayaan, percampuran keuntungan dan rugi serta percampuran penghasilan dan pendapatan dengan tegas tidak diadakan menurut Akte ini.
Pasal 2: - Semua harta benda yang dimiliki dan dibawa oleh suami isteri masing-masing pada waktu perkawinan dilangsungkan dan diperolehnya masing-masing selama perkawinan, baik karena warisan maupun hibah wasiat atau hibah biasa atau dimiliki dengan jalan lain apapun juga, tetap menjadi dan adalah miliknya masing-masing suami isteri.
- Suami isteri masing-masing juga tetap memiliki segala harta benda yang diterima atau diperoleh masing-masing karena pembelian atau penukaran atau pengletakan dari masing-masing harta kekayaannya.
8. Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat dalam Kompensi angka 2, Tergugat Rekonpensi telah mengakui bahwa Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II adalah adik kandung dari almarhumah Hj. Koestrini;



9. Bahwa dalam dalil Gugatan Konpensasi pada angka 1, Tergugat Rekonpensasi juga telah mengakui bahwa dalam perkawinannya dengan almarhumah Hj. Koestrini tidak diperoleh anak;
10. Bahwa almarhumah Hj. Koestrini telah meninggalkan harta bawaan berupa:
 - 11.1. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04, Blok Q-III No. 114, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - 11.2. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 84/Gunung beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Sisingamangaraja No. 15 RT/RW 002/08 Blok F/2 Persil 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - 11.3. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela beserta bangunan yang ada di atasnya terhadap di Jl. Melawai Raya Blok B-3 No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Selanjutnya akan disebut sebagai "Harta Sengketa";

11. Bahwa dengan mendasarkan pada Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983, antara Penggugat Rekonpensasi I dan Penggugat Rekonpensasi II dengan Tergugat Rekonpensasi telah terjadi kesepakatan-kesepakatan yang tertuang dalam
 - a. Adanya antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di Jakarta tanggal 17 April 2008, dimana Tergugat Rekonpensasi telah sepakat bahwa ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini adalah Penggugat Rekonpensasi I dan Penggugat Rekonpensasi II;
 - b. Tergugat Rekonpensasi telah membuat Pernyataan tertanggal 16 September 2009 yang dilegalisir oleh Notaris R. Johannes Sarwono, S.H, yang antara lain berbunyi:

"Dari saya Prof Drs. Pamudji Suptandar bukanlah ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini serta tidak memiliki hak dan kewajiban apapun terhadap harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini sesuai dengan Akta Perjanjian Kawin No. 07 tanggal 05 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Hadi Moentoro, S.H, Notaris di Jakarta"

Dari Pernyataan Tergugat Rekonpensasi tersebut di atas diperoleh hal-hal sebagai berikut:
 - b.1. PENGAKUAN dari Tergugat Rekonpensasi adanya Akta Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983;



- b.2. PENGAKUAN dari Tergugat Rekonpensi bahwa ahli waris dari almarhumah Ny. Kustrini adalah Penggugat Rekonpensi I dan H. Koesoemo Hardono (almarhum), yaitu dalam hal ini Penggugat Rekonpensi II sebagai ahli warisnya;
- b.3. PENGAKUAN dari Tergugat Rekonpensi bahwa Tergugat Rekonpensi bukan ahli waris dari almarhumah Ny. Kustrini dan tidak memiliki hak dan kewajiban apapun terhadap harta peninggalan almarhum Hj. Kustrini sesuai Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983;
- c. Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2008 yang dibuat oleh Penggugat dan tercatat di dalam register Lurah Rawa Barat No. 63/1.755.28 tanggal 15 Mei 2008 yang memuat pernyataan bahwa Hj. Koestrini tidak mempunyai anak dan sebagai ahli warisnya adalah H. Koesoemo Hardono dan Hj. Kustiati Rahardjo;
- d. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Lurah Rawa Barat tanggal 30 Mei 2008 No. 64/1.755.9 yang ditandatangani oleh Lurah Rawa Barat dan Penggugat dan diketahui oleh Camat Kebayoran Baru tanggal 23 Juni 2008 No. 260/1.755.9/08 yang antara lain memuat keterangan bahwa Hj. Koestrini meninggal dunia pada tanggal 10 April 2008 tidak dikaruniai anak dan sebagai ahli waris almarhumah mempunyai 2 (dua) adik kandung yaitu H. Koesoemo Hardono dan Hj. Kustiati Rahardjo;
- e. Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 Desember 2010 yang berisi pernyataan bahwa almarhum Koesoemo Hardono semasa hidupnya mempunyai istri yang bernama Zubaedah Hardono dan 3 (tiga) orang anak yaitu Juniadi Wardhana, Hariadi Kardono dan Andhy Murdono yaitu sekarang sebagai Tergugat II;
13. Bahwa dengan demikian atas dasar adanya Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 dan kesepakatan yang telah dibuat oleh Penggugat Rekonpens I dan Penggugat Rekonpensi II dengan Tergugat Rekonpensi sebagaimana disebutkan dalam dalil pada angka 11 huruf a s/d e di atas, maka Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II adalah merupakan ahli waris almarhumah Hj. Koestrini yang berhak atas harta peninggalannya berupa Harta Sengketa seperti yang telah disebutkan pada dalil gugatan Rekonpensi angka 10 di atas;
14. Bahwa selain yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat Rekonpensi tidak berhak mewarisi harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini sesuai ketentuan Pasal 171 huruf c dan Pasal 172 Kompilasi Hukum Islam



karena Tergugat Rekonpensi beragama Katholik dan Pewaris yaitu almarhumah Hj. Koestrini beragama Islam;

15. Bahwa dari Harta Sengketa yang telah disebutkan di atas, yang dikuasai sekarang oleh Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela beserta bangunan yang ada di atasnya terletak di Jl. Melawai Raya No. Blok B-3 No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sedangkan Harta Sengketa lainnya telah dijual oleh Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II masing-masing kepada Turut Tergugat Rekonpensi II dan Turut Tergugat Rekonpensi III;
16. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II merupakan adik kandung dan merupakan ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini yang berhak atas Harta Sengketa di Jl. Melawai tersebut di atas dan kepemilikan atas tanah tersebut didasarkan atas tanda bukti hak yang sah sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu berupa Sertipikat tanah, maka Harta Sengketa aquo adalah Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II sebagai pemiliknya yang sah;
17. Bahwa sejak diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela atas tanah di Jl. Melawai Blok B-3, No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan pada tanggal 18 Nopember 2008 tidak ada diajukan keberatan oleh Tergugat Rekonpensi selama 5 (lima) tahun lebih, maka sesuai ketentuan pasal 32 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela tersebut adalah sah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah aquo;

Selengkapnya bunyi Pasal 32 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.



18. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, maka Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II sebagai adik kandung dan merupakan ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini adalah merupakan pemilik yang sah atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Melawai Raya Blok B/3 No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Maka berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Kawin No. 7 tanggal 5 Mei 1983 yang dibuat di hadapan Notaris Hadi Moentoro, SH antara Hj. Koestrini (almarhumah) dengan Tergugat Rekonpensi adalah sah;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II adalah ahli waris dari almarhumah Hj. Koestrini;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Melawai Raya Blok B-3 No. 189 B, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 446/Kramat Pela yang merupakan harta peninggalan almarhumah Hj. Koestrini;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 06 Januari 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 45 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT I.
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum terkait adanya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang masing-masing adalah APHB No.85/2008 tanggal 19 September 2008, APHB No.86/2008 tanggal 19 September 2008 dan APHB No.95/2008 tanggal 6 Nopember 2008 yang secara melawan hukum karena didalam ketiga APHB tersebut tidak pernah diketahui dan ditandatangani oleh Penggugat sehingga dengan sendirinya seluruh jual beli beserta pembebanan hak tanggungan berikut seluruh perikatan dan perbuatan hukum yang dibuat dan dilakukan berdasarkan APHB tersebut adalah Batal Demi Hukum.
3. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan berdasar hukum. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :
 - 1.a. Hak Milik No.84/Gunung tercatat atas nama Nyonya KOESTRINI SUTRISNO berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 September 1976 No.28/IX/1976, seluas 936 M2, terletak di Jalan Sisingamangaraja No.15 Rt.002/08 Blok F/2 Persil No.57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan.
 - b. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 13 Desember 2010 No.503/1.755.25 yang diketahui oleh Camat Kebayoran Lama, Hak Milik No.84/Gunung beralih menjadi atas nama 1. ZUBAEDAH HARDONO, 2. JUNIADI WARDANA, 2. HARIADI KARDONO, 4. ANDHY MURDONO.
 - c. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Desember 2012 No.375/2012 yang dibuat dihadapan PPAT LIES HERMININGSIH, SH, Hak Milik No.84/Gunung beralih menjadi atas nama Nyonya ONG KIM LAN.
 - d. Bahwa berdasarkan Akta Hak Tanggungan No.3384/2013, terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 16 Mei 2013 No.21/2013 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, yang dibuat dihadapan PPAT HERAWATI, SH.
 - 2.a. Hak Milik No.446/Kramat Pela tercatat atas nama 1. Prof Drs. JUSTINUS PAMUDJI SUPTANDAR, 2. Haji KOESOEMO HARDONO, 3. Hajjah KUSTIATI RAHARDJO berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 14 Mei 2008 yang diketahui oleh Lurah

Hal 46 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Rawa Barat tanggal 14 Mei 2008 No.63/1.755.28 dan Camat Kebayoran Baru tanggal 9 Juni 2008 No.213/1.755.28/08.

- b. Bahwa berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 19 September 2008 No.86/2008 yang dibuat dihadapan PPAT JOHANES SARWONO, SH, Hak Milik No.446/Kramat Pela beralih menjadi atas nama 1. Haji KOESOEMO HARDONO, 2. Nyonya Hajjah KUSTIATI RAHARDJO, terdaftar tanggal 6 Nopember 2008.
- 3.a. Hak Milik No.487/Rawa Barat tercatat atas nama 1. Prof Drs. JUSTINUS PAMUDJI SUPTANDAR, 2. Haji KOESOEMO HARDONO, 3. Hajjah KUSTIATI RAHARDJO berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 14 Mei 2008 yang diketahui oleh Lurah Rawa Barat tanggal 14 Mei 2008 No.63/1.755.28 dan Camat Kebayoran Baru tanggal 9 Juni 2008 No.213/1.755.28/08.
- b. Bahwa berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 6 Nopember 2008 No.95/2008 yang dibuat dihadapan PPAT JOHANES SARWONO, SH, Hak Milik No.446/Kramat Pela beralih menjadi atas nama 1. Haji KOESOEMO HARDONO, 2. Nyonya Hajjah KUSTIATI RAHARDJO, terdaftar tanggal 18 Nopember 2008.
- c. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Maret 2009 No.13/2009 yang dibuat dihadapan PPAT R. JOHANES SARWONO, SH, Hak Milik No.487/Rawa Barat beralih menjadi atas nama Nyonya AIDA SARI IMRAN, SH, terdaftar tanggal 13 Mei 2009.
- d. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Nopember 2014 No.80/2014 yang dibuat dihadapan PPAT RWAN SELLYA WIRDA HARAHAP, SH, Hak Milik No.487/Rawa Barat beralih menjadi atas nama ALBERT KURNIAWAN BUDI, SH, terdaftar tanggal 27 Nopember 2014.
- e. Bahwa berdasarkan Akta Hak Tanggungan No.8387/2014, terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 5 Desember 2014 No.141/2004 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK UOB INDONESIA, berkedudukan di Jakarta Pusat, yang dibuat dihadapan PPAT IBNU HANNY, SH, terdaftar tanggal 16 Desember 2014.

Bahwa proses peralihan hak berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama dan Akta Jual Beli atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, Hak Milik No.446/Kramat Pela dan Hak Milik No.487/Rawa Barat telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, TURUT TERGUGAT I terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT I tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil

Hal 47 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



terhadap dokumen dimaksud. Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan peralihan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama dan transaksi jual beli. Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang.

Oleh karena itu, tindakan TURUT TERGUGAT I dalam melakukan proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, Hak Milik No.446/Kramat Pela dan Hak Milik No.487/Rawa Barat, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dilakukan berdasarkan AKTA OTENTIK yang diajukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT II.

Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah sah menurut hukum karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa peralihan-peralihan hak kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, Hak Milik No.446/Kramat Pela dan Hak Milik No.487/Rawa Barat tersebut batal demi hukum.

Kalaupun quad non benar bahwa terdapat tanda tangan palsu dan tidak benar, hal tersebut terlebih dahulu harus diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang.

4. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas petitum Penggugat pada angka 16 yang menyatakan : Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mengalihkan kembali sertipikat-sertipikat hak milik kepada hak kepemilikan sebelumnya berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 14 Mei 2008 No. 6311.755.28 dst.

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah mengada-ada dan tidak beralasan. Bahwa seperti yang telah dijelaskan diatas, didalam proses pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, Hak Milik No.446/Kramat Pela dan Hak Milik No.487/Rawa Barat, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan :

Hal 48 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



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

Selain itu, Sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat “

Adapun mengenai pencatatan kembali peralihan hak atas sertipikat aquo kepada Penggugat, TURUT TERGUGAT I akan melakukan pencatatan peralihan hak terhadap sertipikat-sertipikat aquo terlebih dahulu setelah dibuktikan dengan adanya data-data yuridis atau dengan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang nantinya akan diproses berdasarkan kewenangan dan ketentuan peraturan yang berlaku. Oleh karenanya dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak.

Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TURUT TERGUGAT I tetap menolaknya;

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

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 25 November 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Tuntutan Provisi dari Penggugat terhadap tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan alasan-alasan seperti dalam dalil



Gugatannya halaman 13 angka 29 huruf a s/d c tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, karena:

- Penggugat tidak memiliki tanda bukti hak atas tanah yang terletak Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berupa Sertipikat seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo. Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Turut Tergugat II adalah pemilik sah atas tanah yang terletak Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan tanda bukti hak yang sah berupa Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka tuntutan Provisi dari Penggugat beralasan hukum untuk ditolak.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Dalam dalil Gugatan Penggugat halaman 5 angka 7, Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa Penggugat meminjam uang Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) dari Turut Tergugat II dan kemudian diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai syarat penyerahan kepenilikan rumah Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta

Terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II menyampaikan Jawaban bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan haruslah ditolak, karena:

- a. Setelah \pm 1 (kurang lebih satu) tahun sejak Minute of Meeting yang telah direvisi/diperbaiki tanggal 17 April 2008 yang dibuat antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak bisa memenuhi syarat untuk membayar sejumlah uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) atas kepemilikan tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang pada saat itu masih ditempati oleh Penggugat, maka agar Penggugat dapat tetap tinggal di atas tanah dan bangunan aquo, Penggugat telah datang ke rumah Turut Tergugat II yang merupakan BESAN Penggugat untuk membujuk dan meminta tolong kepada Turut Tergugat II agar Turut Tergugat II mau membeli tanah dan bangunan di Jl. Cikatomas II No. 7 tersebut tersebut dari Tergugat I

Hal 50 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- dari Tergugat II sehingga Penggugat dapat tetap menempati rumah tersebut;
- b. Sebelum meminta tolong kepada Turut Tergugat II, Penggugat telah mengetahui dari beberapa kesempatan dan perbincangan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sebagai BESAN, bahwa saat itu Turut Tergugat II tengah bermaksud membeli tanah dan bangunan di wilayah yang sama dengan tanah dan bangunan aquo untuk investasi hari tua Turut Tergugat II yang kelak akan diberikan kepada anak-anak Turut Tergugat II;
 - c. Atas permintaan tolong dari Penggugat kepada Turut Tergugat II tersebut maka untuk menolong Penggugat agar tidak terusir dan dapat tetap menempati rumah di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai BESAN Turut Tergugat II akhirnya dengan niat baik bersedia membeli rumah di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut dengan pertimbangan bahwa rumah tersebut juga merupakan investasi yang pada akhirnya diberikan kepada anak-anak Turut Tergugat II serta sekaligus dengan pertimbangan kemanusiaan bahwa jika rumah itu dibeli oleh Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat II dapat menolong Penggugat agar tetap dapat menempati dan tidak terusir dari rumah tersebut;
 - d. Kemudian dilakukanlah transaksi jual beli atas tanah dan rumah di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat II dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 13/2009-tanggal 04 Maret 2009;
 - e. Turut Tergugat II-lah yang langsung melakukan transaksi pembayaran uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) dari rekening tabungan Turut Tergugat II sendiri kepada Tergugat I dan Tergugat II, BUKAN Penggugat;
 - f. Turut Tergugat II sendiri juga yang membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan salah satu persyaratan jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan aquo;
 - g. Turut Tergugat II TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG dengan Penggugat dan pembelian rumah di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut

Hal 51 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



adalah MURNI JUAL BELI yang sah antara Turut Tergugat II dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk dimiliki oleh Turut Tergugat II, dan BUKAN merupakan pinjaman uang dari Turut Tergugat II kepada Penggugat;

- h. Sejak tanggal dilakukannya jual beli atas tanah dan rumah tersebut di atas dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 13/2009 tanggal 04 Maret 2009, maka tanah dan rumah tersebut dimiliki dan dikuasai secara sah oleh Turut Tergugat II.
2. Dalam dalil Gugatan Penggugat pada halaman 5-6 angka 8-9, Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemiliknya;

Terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II menyampaikan Jawaban bahwa dalil tersebut haruslah ditolak, karena:

- a. Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat II dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagai Pembeli yang beritikad baik dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. 1. Turut Tergugat II membeli tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan pemiliknya yaitu Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat;
 - a. 2. Jual beli dilakukan dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti yang diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Maret 2009 No. 13/2009;
 - a. 3. Turut Tergugat II telah membayar lunas harga tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II;
 - a. 4. Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan obyek jual tersebut kepada Turut Tergugat II;

Hal 52 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- b. Oleh karena jual beli dilakukan dengan itikad baik, maka menurut Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, jual beli harus diindungi dan dianggap sah; Bunyi Putusan Mahkamah Agung tersebut selengkapnya adalah: “ Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”; Selain itu terdapat Piutusan Mahkamah Agung yang berkaitan dengan jual beli beritikad baik yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962, yang intinya berbunyi: “ Pembeli yang mempunyai itikad baik harus dilindungi;
- c. Berdasarkan Akta Jual Beli dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut di atas, Turut Tergugat I telah melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat pada tanggal 13 Mei 2009 dari atas nama Tergugat I dan Tergugat II menjadi atas nama Turut Tergugat II;
- d. Dari alasan-alasan yang telah Turut Tergugat II uraikan di atas, maka Turut Tergugat II adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di di Jl Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan tanda bukti yang sah sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo. Pasal 32 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu berupa sertipkat Hak Milik No. 487/Rawa Barat;
- e. Penggugat dalam waktu 5 (lima) tahun tidak pernah mengajukan keberatan terkait dengan penguasaan tanah dan/atau penerbitan Sertipikat baik sejak Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat yang diterbitkan pada tanggal 18 Nopember 2008 atas nama Tergugat I dan Tergugat II maupun sejak Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat yang diterbitkan tanggal 13 Mei 2009 atas nama Turut Tergugat II, sehingga sesuai ketentuan Pasal 32 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2015 No. 495/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL TELAH KADALUWARSA dan dengar demikian Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat atas nama Turut Tergugat II adalah sah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah berikut bangunan yang terletak terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan; Bunyi selengkapnya dari Pasal 32 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut adalah:

Hal 53 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

- f. Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka beralasan bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan harus ditolak;
3. Dalam dalil Gugatannya pada angka 28 halaman 13 Penggugat memohon sita jaminan antara lain tanah berikut bangunan yang terletak terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
Terhadap dalil tersebut, Turut Tergugat II menyampaikan Jawaban sebagai berikut:
 - a. Bahwa permohonan sita jaminan tersebut harus ditolak karena Penggugat tidak mempunyai tanda bukti yang sah atas kepemilikan tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut berupa Sertipikat;
 - b. Bahwa kepemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak terletak di Jl. Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan oleh Turut Tergugat II dilakukan melalui jual beli beritikad baik berdasarkan Akta Jual Beli dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan karenanya kepemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak terletak di Jl Cikatomas II No. 7 RT/RW 004/04 Blok Q-III, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut oleh Turut Tergugat II atas dasar Sertipikat Hak Milik No. 487/Rawa Barat adalah sah;
 - c. Bahwa oleh karenanya permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan ;

Maka berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

Hal 54 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 06 Januari 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

5. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT I.
6. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum terkait adanya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang masing-masing adalah APHB No.85/2008 tanggal 19 September 2008, APHB No.86/2008 tanggal 19 September 2008 dan APHB No.95/2008 tanggal 6 Nopember 2008 yang secara melawan hukum karena didalam ketiga APHB tersebut tidak pernah diketahui dan ditandatangani oleh Penggugat sehingga dengan sendirinya seluruh jual beli beserta pembebanan hak tanggungan berikut seluruh perikatan dan perbuatan hukum yang dibuat dan dilakukan berdasarkan APHB tersebut adalah Batal Demi Hukum.
7. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan berdasar hukum. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :
 - 1.a. Hak Milik No.84/Gunung tercatat atas nama Nyonya KOESTRINI SUTRISNO berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 September 1976 No.28/IX/1976, seluas 936 M2, terletak di Jalan Sisingamangaraja No.15 Rt.002/08 Blok F/2 Persil No.57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan.
 - b. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 13 Desember 2010 No.503/1.755.25 yang diketahui oleh Camat Kebayoran Lama, Hak Milik No.84/Gunung beralih menjadi atas nama 1. ZUBAEDAH HARDONO, 2. JUNIADI WARDANA, 2. HARIADI KARDONO, 4. ANDHY MURDONO.
 - c. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Desember 2012 No.375/2012 yang dibuat dihadapan PPAT LIES HERMININGSIH,

Hal 55 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



SH, Hak Milik No.84/Gunung beralih menjadi atas nama Nyonya ONG KIM LAN.

- d. Bahwa berdasarkan Akta Hak Tanggungan No.3384/2013, terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 16 Mei 2013 No.21/2013 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, yang dibuat dihadapan PPAT HERAWATI, SH.
- 2.a. Hak Milik No.446/Kramat Pela tercatat atas nama 1. Prof Drs. JUSTINUS PAMUDJI SUPTANDAR, 2. Haji KOESOEMO HARDONO, 3. Hajjah KUSTIATI RAHARDJO berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 14 Mei 2008 yang diketahui oleh Lurah Rawa Barat tanggal 14 Mei 2008 No.63/1.755.28 dan Camat Kebayoran Baru tanggal 9 Juni 2008 No.213/1.755.28/08.
- b. Bahwa berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 19 September 2008 No.86/2008 yang dibuat dihadapan PPAT JOHANES SARWONO, SH, Hak Milik No.446/Kramat Pela beralih menjadi atas nama 1. Haji KOESOEMO HARDONO, 2. Nyonya Hajjah KUSTIATI RAHARDJO, terdaftar tanggal 6 Nopember 2008.
- 3.a. Hak Milik No.487/Rawa Barat tercatat atas nama 1. Prof Drs. JUSTINUS PAMUDJI SUPTANDAR, 2. Haji KOESOEMO HARDONO, 3. Hajjah KUSTIATI RAHARDJO berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 14 Mei 2008 yang diketahui oleh Lurah Rawa Barat tanggal 14 Mei 2008 No.63/1.755.28 dan Camat Kebayoran Baru tanggal 9 Juni 2008 No.213/1.755.28/08.
- b. Bahwa berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 6 Nopember 2008 No.95/2008 yang dibuat dihadapan PPAT JOHANES SARWONO, SH, Hak Milik No.446/Kramat Pela beralih menjadi atas nama 1. Haji KOESOEMO HARDONO, 2. Nyonya Hajjah KUSTIATI RAHARDJO, terdaftar tanggal 18 Nopember 2008.
- c. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Maret 2009 No.13/2009 yang dibuat dihadapan PPAT R. JOHANES SARWONO, SH, Hak Milik No.487/Rawa Barat beralih menjadi atas nama Nyonya AIDA SARI IMRAN, SH, terdaftar tanggal 13 Mei 2009.
- d. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Nopember 2014 No.80/2014 yang dibuat dihadapan PPAT RWAN SELLYA WIRDA HARAHAP, SH, Hak Milik No.487/Rawa Barat beralih menjadi atas nama ALBERT KURNIAWAN BUDI, SH, terdaftar tanggal 27 Nopember 2014.
- e. Bahwa berdasarkan Akta Hak Tanggungan No.8387/2014, terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 5 Desember 2014

Hal 56 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



No.141/2004 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK UOB INDONESIA, berkedudukan di Jakarta Pusat, yang dibuat dihadapan PPAT IBNU HANNY, SH, terdaftar tanggal 16 Desember 2014.

Bahwa proses peralihan hak berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama dan Akta Jual Beli atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, Hak Milik No.446/Kramat Pela dan Hak Milik No.487/Rawa Barat telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, TURUT TERGUGAT I terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT I tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud. Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan peralihan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama dan transaksi jual beli. Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang.

Oleh karena itu, tindakan TURUT TERGUGAT I dalam melakukan proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, Hak Milik No.446/Kramat Pela dan Hak Milik No.487/Rawa Barat, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dilakukan berdasarkan AKTA OTENTIK yang diajukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT II.

Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah sah menurut hukum karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa peralihan-peralihan hak kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, Hak Milik No.446/Kramat Pela dan Hak Milik No.487/Rawa Barat tersebut batal demi hukum.

Kalaupun quad non benar bahwa terdapat tanda tangan palsu dan tidak benar, hal tersebut terlebih dahulu harus diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang.

8. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas petitum Penggugat pada angka 16 yang menyatakan : Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mengalihkan kembali sertipikat-sertipikat hak milik

Hal 57 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



kepada hak kepemilikan sebelumnya berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 14 Mei 2008 No. 6311.755.28 dst.

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah mengada-ada dan tidak beralasan. Bahwa seperti yang telah dijelaskan diatas, didalam proses pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, Hak Milik No.446/Kramat Pela dan Hak Milik No.487/Rawa Barat, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan :

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

Selain itu, Sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat “

Adapun mengenai pencatatan kembali peralihan hak atas sertipikat aquo kepada Penggugat, TURUT TERGUGAT I akan melakukan pencatatan peralihan hak terhadap sertipikat-sertipikat aquo terlebih dahulu setelah dibuktikan dengan adanya data-data yuridis atau dengan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang nantinya akan diproses berdasarkan kewenangan dan ketentuan peraturan yang berlaku. Oleh karenanya dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak.

Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TURUT TERGUGAT I tetap menolaknya;

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

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Hal 58 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya pihak Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 25 November 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. PENDAHULUAN DAN FAKTA-FAKTA HUKUM

Sebelum TURUT TERGUGAT III memasuki materi pokok JAWABAN, perkenankanlah TURUT TERGUGAT III terlebih dahulu mengajak Majelis Hakim I yang mulia untuk meninjau rangkaian fakta hukum yang sebenarnya terjadi dan terkait permasalahan hukum antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT III, karena pada prinsipnya memang sudah menjadi peran para pihak yang berperkaralah untuk menyampaikan fakta-fakta hukum yang ada, sedangkan tentang penerapan hukumnya adalah kewenangan Majelis Hakim yang Mulia.

Adapun fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi terkait permasalahan hukum antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT III adalah sebagai berikut :

1. Bahwa merupakan fakta hukum TURUT TERGUGAT III tidak pernah mengenal dengan PENGGUGAT.
2. Bahwa PENGGUGAT dan Almh.Ny.Koestrini menikah pada tanggal 6 Mei 1983
3. Bahwa PENGGUGAT dan Almh. Ny.Koestrini adalah pernikahan yang kedua, dimana Penggugat telah memiliki anak 4 (empat) orang sedangkan Almh.Ny.Koestrini tidak memiliki anak.
4. Bahwa sebelum melangsungkan pernikahan PENGGUGAT dan Almh.Ny.Koestrini membuat Akta Perjanjian Perkawinan No.7 pada tanggal 5 Mei 1983 dihadapan Notaris Hadi Moentoro SH.
5. Bahwa merupakan fakta hukum hingga akhir hayatnya pada tanggal 10 April 2008 Almh.Ny.Koestrini dan PENGGUGAT tidak dikarunia anak.
6. Bahwa fakta hukum Almh .Ny.Koestrini memiliki saudara kandung 2 (dua) orang yaitu : Hj.Kustiati Rahardjo (TERGUGAT I) dan H.Koesoemo Hardono (TERGUGAT II).
7. Bahwa sepeninggal Almh.Ny Koestrini pada tanggal 15 Mei 2008, PENGGUGAT membuat pernyataan bahwa ahli waris yang sah dari Almh.Ny.Koestrini adalah kedua saudara kandung yaitu TERGUGAT I dan TERGUGAT II.
8. Bahwa pada tanggal 16 September 2009 PENGGUGAT membuat pernyataan kembali bahwa ahli waris yang sah adalah TERGUGAT I dan

Hal 59 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



TERGUGAT II yang dilegalisasi No 0518/Leg.Not/IX/2009 oleh Notaris Johanes Sarwono SH.

9. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2012 dihadapan notaris Lies Herminingsih SH dibuatkan Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan di Jl.Sisingamangaraja No.15 Rt 002,Rw 08 ,Blok f/2 Persil 57, Kelurahan Gunung, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang ditanda tangani oleh Ny.Hj.Kustiati Rahardjo (TERGUGAT I) dan Ny.Zubaedah Hardono, Juniadi Wardana, Hariadi Kardono, dan Andhy Murdono selaku ahli waris dr Alm. Koesoemo Hardono (TERGUGAT II) dengan Ny .Ong Kim Lan Nio (TURUT TERGUGAT III).
10. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut TURUT TERGUGAT III memperoleh hak atas tanah dan bangunan di Jl.sisingamangaraja No.15 Rt 002, Rw 08, Blok F/2, Kelurahan Gunung, Kecamatan kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

II. TENTANG SANGKALAN, BANTAHAN DAN PENOLAKAN

Bahwa TURUT TERGUGAT III dengan ini secara tegas membantah, menyangkal dan menolak seluruh dalil PENGGUGAT yang dituangkan dalam materi gugatan, kecuali hal-hal yang dianggap dan diakui kebenarannya.

Bahwa fakta hukum antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT III tidak saling mengenal apalagi melakukan perbuatan hukum.

Bahwa agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum
2. Adanya kerugian yang diderita
3. Adanya kesalahan
4. Adanya Hubungan Sebab Akibat antara Perbuatan dan Kerugian

Bahwa berdasarkan fakta hukum keempat unsur tidak terpenuhi sebaliknya PENGGUGAT lah yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum , dimana TURUT TERGUGAT III telah menderita kerugian karena gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT.

II. 3 TENTANG PERMOHONAN SITA JAMINAN(CONSERVATOIR BESLAG), PUTUSAN SERTA MERTA DAN DWANGSOM YANG TIDAK BERDASARKAN HUKUM

Bahwa TURUT TERGUGAT III dengan ini secara tegas membantah, menyangkal dan menolak seluruh dalil PENGGUGAT perihal sita jaminan (*conservatoir beslag*), putusan serta merta dan Dwangsom sebagaimana telah diuraikan PENGGUGAT dalam gugatannya

Bahwa Permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Putusan Serta Merta dan Dwangsom yang diajukan PENGGUGAT sangatlah tidak beralasan hukum, untuk itu patut untuk dikesampingkan atau ditolak menurut hukum.

Hal 60 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Berdasarkan uraian dan penjelasan sebagaimana tersebut diatas, maka mohon Majelis Hakim yang Mulia mengesyampingkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT perihal kerugian-kerugian PENGGUGAT dalam perkara a quo .

II. PETITUM

Bahwa untuk selanjutnya, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan menerapkan hukumnya atas fakta hukum sebagaimana TURUT TERGUGAT III uraikan diatas.

Oleh karena itu, atas nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa , TURUT TERGUGAT III mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memeriksa perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan TURUT TERGUGAT III dengan objek tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sisingamangaraja No.15 Rt 002,Rw 08, Blok F/2 Kelurahan Gunung, Kecamatan kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah sah menurut hukum.
- Bahwa TURUT TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya pihak Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 02 Desember 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUTE

Perkenankanlah kami mengajukan Eksepsi mengenai kewenangan absolute atau disebut juga "Kompetensi Absolute" atau "Yurisdiksi Absolute" atas Gugatan Penggugat karena PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN secara jelas dan nyata tidak berwenang untuk memeriksa perkara aquo dengan mengingat Pasal 18 Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan :

"Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum,

Hal 61 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.”

Dengan dasar sebagai berikut :

A. Permasalahan mengenal Kewarisan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II merupakan Kewenangan Pengadilan Agama

Bahwa dalam Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum-nya merupakan permasalahan yang berkaitan kewarisan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yang nyata-nyata merupakan kewenangan Pengadilan Agama mengingat Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah orang-orang yang beragama Islam. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Terutama dalam petitum butir 3 dan butir 4 Gugatannya, dengan jelas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan sah Surat Pernyataan Waris No.63/1.775.28 tanggal 14 Mei 2008 dan menyatakan bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah pemegang hak waris dari harta peninggalan Alm. Ny. Koestrini berdasarkan Surat Pernyataan Waris tersebut. Dan dalam butir 5 petitum Gugatannya menuntut agar Akta Pembagian Hak Bersama dinyatakan tidak berlaku menurut hukum yang nyata-nyata merupakan kewenangan Peradilan Agama sebagaimana Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama berikut Penjelasannya sebagai berikut:

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyatakan:

“Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama berikut Penjelasannya menyatakan :

“Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. perkawinan;
- b. waris;
- c. wasiat;

Hal 62 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



- d. hibah;
- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah; dan
- i. ekonomi syari'ah.

Dan penjelasan pasal huruf b menyatakan :

“Huruf b

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

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapatlah dinyatakan sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan mengenai hal-hal sehubungan dengan kewarisan dalam perkara aquo nyata-nyata merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama, oleh karenanya PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN secara jelas dan nyata tidak berwenang untuk memeriksa mengenai Kewarisan dalam perkara aquo atas permasalahan ahli waris yang merupakan orang-orang yang beragama Islam.
- Bahwa dengan adanya Gugatan Penggugat tersebut, secara jelas dan nyata menunjukkan adanya permasalahan kewarisan dimana Penggugat dalam petitum Gugatannya meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menetapkan mengenai hal-hal sehubungan dengan penentuan ahli waris dan pembatalan pembagian waris yang nyata-nyata adalah tugas dan wewenang mutlak Pengadilan Agama sebagaimana Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sehingga patut dan pantas PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo serta menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

B. Permasalahan mengenai Pembatalan Sertipikat merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

Bahwa Gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun Petitumnya jelas dan nyata berkaitan pula dengan permasalahan tata usaha negara yang nyata-nyata merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara mengingat Penggugat menuntut pembatalan terhadap pengalihan hak

Hal 63 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



kepemilikan atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo, yang merupakan sengketa tata usaha Negara sebagaimana Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Mengingat dalam petitum butir 7, butir 8, butir 9, butir 10, butir 11 dan butir 13 Gugatannya, dengan jelas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk membatalkan pengalihan hak kepemilikan atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo dan menyatakan batal demi hukum, yang nyata-nyata merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapatlah dinyatakan sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan mengenai hal-hal sehubungan dengan pembatalan terhadap pengalihan hak kepemilikan atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo, nyata-nyata merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karenanya PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN secara jelas dan nyata tidak berwenang untuk memeriksa mengenai sengketa tata usaha Negara dalam perkara aquo terhadap untuk membatalkan pengalihan hak kepemilikan atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo.
- Bahwa dengan adanya Gugatan Penggugat tersebut, secara jelas dan nyata menunjukkan adanya permasalahan dalam penerbitan sertifikat (tanda bukti hak) atas bidang-bidang tanah obyek perkara aquo, dimana

Hal 64 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Penggugat dalam petitum Gugatannya menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membatalkan pengalihan hak kepemilikan atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo, yang nyata-nyata adalah tugas dan wewenang mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga patut dan pantas PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo serta menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

Bahwa dengan memutuskan “PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo”, maka secara jelas dan tegas PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN telah mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana (*justice denied justice delayed*) serta tegaknya citra dan wibawa hukum dan peradilan yang memberikan kepastian hukum, dan telah dengan benar mematuhi serta sejalan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, hingga telah terbina / tercipta suatu pelaksanaan kekuasaan kehakiman yang tertib antar masing-masing lingkungan peradilan. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berjalan pada rel yang telah ditentukan serta Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berfungsi sesuai dengan pedoman batas yurisdiksi yang ditentukan.

Bahwa jelas dan nyata Penggugat telah mencampuradukkan permasalahan yang merupakan tugas dan kewenangan dari badan peradilan yang berbeda (in casu : Pengadilan Agama dan Pengadilan Tata Usaha Negara), karenanya berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan menerima Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dari Tergugat dan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

KOMPETENSI RELATIF

A. Adanya perkara pidana yang seharusnya diputus terlebih dahulu

Bahwa berdasarkan dalil-dalil butir 13 dan butir 14 Gugatan Penggugat sendiri, jelas dan nyata terdapat permasalahan yang berkaitan dengan lingkup hukum pidana, dimana Penggugat mendalilkan adanya dugaan tindak pidana pemalsuan atas Akta Pembagian Hak Bersama. Namun faktanya, belum ada putusan dari badan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan siapakah pihak yang bertanggung jawab

Hal 65 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



atau diduga melakukan tindak pidana tersebut, sehingga Gugatan Penggugat ini premature. Hal tersebut justru menunjukkan bahwa dalil-dalil Penggugat TIDAK didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta yang terbukti dari proses persidangan dan diakui hukum, sehingga adalah tidak relevan apabila Penggugat menuntut pembatalan seluruh perbuatan hukum yang terjadi setelah adanya Akta Pembagian Hak Bersama dan membebaskan kerugian kepada Turut Tergugat IV padahal nyata-nyata Turut Tergugat IV bukanlah pihak yang telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan TIDAK ada kaitannya / tidak ada hubungannya dengan permasalahan pidana tersebut.

Oleh karenanya, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV serta menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

B. Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan Turut Tergugat IV

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan Penggugat sendiri dalam Gugatannya menunjukkan bahwa Penggugat nyata-nyata tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat IV mengingat faktanya Turut Tergugat IV TIDAK MENGETAHUI / TIDAK MEMILIKI KAITAN dengan segala perbuatan-perbuatan hukum dalam permasalahan warisan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa dalil petitum Gugatan Penggugat dalam pokok perkara butir 12 yang “Menyatakan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.3384/2013 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 84/Gunung terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 15, RT/RW 002/08, Blok F/2, Persil No. 57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Herawati, SH., tanggal 16 Mei 2013, tercatat atas nama Turut Tergugat IV, terdaftar tanggal 27 Mei 2013 adalah Batal Demil Hukum;” adalah TIDAK RELEVAN dan hal yang TIDAK MASUK AKAL mengingat Turut Tergugat IV TIDAK MEMILIKI hubungan hukum dengan Penggugat. Hal tersebut menunjukkan bahwa tuntutan Penggugat semata-mata diajukan untuk “merampas” hak Turut Tergugat IV selaku pemegang Hak Tanggungan yang telah memperoleh HAK-nya secara SAH berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”)

Bahwa mengenai segala perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II sesungguhnya merupakan hubungan intern

Hal 66 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya segala akibat hukum yang timbul daripadanya secara hukum TIDAK BOLEH MERUGIKAN Turut Tergugat IV selaku Kreditur yang ber-ITIKAD BAIK yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Turut Tergugat III. Oleh karenanya Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan melindungi hak Turut Tergugat IV.

Berdasarkan fakta hukum tersebut, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV serta menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

C. Penggugat Tidak Dirugikan Kepentingan

Bahwa dari apa yang diuraikan oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya jelas dan nyata menunjukkan TIDAK ADA SAMA SEKALI KEPENTINGAN Penggugat YANG DIRUGIKAN karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang TELAH DIAKUI oleh Penggugat SENDIRI dalam Gugatannya, jelas dan nyata bahwa Penggugat TIDAK PERNAH MEMILIKI HUBUNGAN hukum atau TIDAK TERIKAT dalam suatu hubungan hukum dengan Turut Tergugat IV sehingga adalah TIDAK ADIL dan TIDAK RELEVAN apabila Turut Tergugat IV di"rampas" hak-hak-nya padahal jelas dan nyata hak Turut Tergugat IV diperoleh secara SAH berdasarkan UUHT dan DIAKUI oleh hukum.

Terutama karena Turut Tergugat IV adalah Lembaga Perbankan yang merupakan lembaga kepercayaan masyarakat dimana dana yang ada pada Turut Tergugat IV yang disalurkan sebagai fasilitas kredit adalah dana yang dihimpun dari masyarakat sehingga perbuatan Penggugat yang berupaya "merampas" jaminan atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Turut Tergugat IV nyata-nyata telah merugikan masyarakat. Oleh karenanya Turut Tergugat IV selaku KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan melindungi hak-hak Turut Tergugat IV dan masyarakat yang telah mempercayakan dananya pada Turut Tergugat IV. Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menerima Eksepsi Tergugat I serta menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

D. Gugatan Kurang Pihak



Bahwa Gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak karena Penggugat tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum erat dengan perkara aquo, yaitu :

1. Raden Johannes Sarwono, SH., selaku Notaris dan PPAT yang telah membuat Akta Pembagian Hak Bersama No.95/2008 tanggal 6 Nopember 2011, Akta Pembagian Hak Bersama No.85/2008 dan No.86/2008, keduanya tanggal 19 September 2008 padahal dalam butir 5, butir 6, butir 7, butir 8 dan butir 10 petitum Gugatannya, Penggugat menuntut agar akta-akta tersebut dinyatakan gugur dan tidak berlaku menurut hukum.

Bahwa Raden Johannes Sarwono, SH. adalah pula sebagai PPAT yang telah membuat Akta Jual Beli No.13/2009 tanggal 4 Maret 2009 padahal dalam butir 13 petitum Gugatannya, Penggugat menuntut agar Jual Beli tersebut dinyatakan batal demi hukum.

2. Lies Herminingsih, SH., selaku PPAT yang telah membuat Akta Jual Beli No.375/2012 tanggal 10 Desember 2012 padahal dalam butir 11 petitum Gugatannya, Penggugat menuntut agar Jual Beli tersebut dinyatakan batal demi hukum.
3. Herawati, SH., selaku PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan yang merupakan jaminan kredit Turut Tergugat III padahal dalam butir 12 petitum Gugatannya, Penggugat menuntut agar Hak Tanggungan atas obyek perkara aquo yang menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat IV dibatalkan.

Bahwa jelas dan nyata Gugatan Penggugat telah TIDAK LENGKAP karena TIDAK mengikutsertakan PIHAK-PIHAK yang MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM YANG ERAT dengan perkara aquo, maka Gugatan Penggugat tidak dapat dibenarkan secara hukum karena Gugatan Penggugat tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut. Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV serta menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

- E. Penggugat Telah salah Memposisikan Bank Danamon sebagai Turut Tergugat IV

Bahwa dengan menempatkan Bank Danamon sebagai Turut Tergugat IV jelas dan nyata merupakan upaya Penggugat untuk menghalang-halangi

Hal 68 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Bank Danamon dalam membela dan mempertahankan Hak yang telah diberikan oleh UUHT sebagai Pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut menunjukkan pula Penggugat memiliki ITIKAD TIDAK BAIK dengan sengaja menempatkan Bank Danamon sebagai pihak yang dihukum untuk tunduk pada putusan padahal Bank Danamon adalah pemegang Hak Tanggungan atas bidang tanah Hak Milik yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Gunung, terdaftar sebagai Sertipikat Hak Milik No.84/Gunung, terdaftar atas nama Nyonya Ong Kim Lan (in casu : Turut Tergugat III) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Tertutama karena permasalahan yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah permasalahan warisan (vide : dalil butir 1 sampai dengan butir 5 posita Gugatan Penggugat) yang jelas dan nyata merupakan "permasalahan kewarisan" sehingga nyata-nyata TIDAK ADA KORELASI / KAITAN dengan Turut Tergugat IV oleh karena itu merupakan PERMASALAHAN INTERN antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sehingga TIDAK ADA HUBUNGAN-nya dengan Turut Tergugat IV.

Disamping karena Perjanjian Kredit yang dibuat antara Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat III, dan Pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan Turut Tergugat III adalah SAH dan TIDAK MENGANDUNG HAL-HAL YANG BERTENTANGAN DENGAN HUKUM. Dengan demikian seharusnya Bank Danamon selaku Pemegang Hak Tanggungan tidak diposisikan sebagai Turut Tergugat IV dalam perkara aquo.

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV serta menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

F. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa Gugatan Penggugat kabur karena Penggugat nyata-nyata telah kurang cermat dalam menyusun posita (*fundamentum petendi*) Gugatannya karena tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) yang menjadi alas Gugatannya. Hal tersebut menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga Gugatan Penggugat TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL suatu gugatan.

Bahwa Gugatan Penggugat seharusnya menguraikan secara cermat dalam positanya alasan-alasan sehingga Turut Tergugat IV harus

Hal 69 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



“dihukum” untuk mengembalikan dan menyerahkan bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pada Turut Tergugat IV kepada Penggugat. Oleh karenanya tuntutan Penggugat jelas dan nyata TIDAK RELEVAN dan tidak didasarkan pada dasar-dasar hukum yang jelas, sehingga Gugatan Penggugat KABUR (*Obscuur Libel*).

Bahwa hal tersebut menunjukkan Penggugat TIDAK TELITI dan TIDAK CERMAT serta TELAH LALAI dalam merumuskan alasan-alasan hukum dalam positanya dengan jelas sehingga menjadi tidak jelas, kabur atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam Gugatannya, maka dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut (vide : Yurisprudensi MA RI. Nomor : 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurisprudensi MA RI. Nomor : 492K/ Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970 yang menyatakan bahwa Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”). Oleh karenanya Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV serta menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

Bahwa Eksepsi-Eksepsi yang diajukan Turut Tergugat IV didukung dengan fakta-fakta hukum yang ada, maka bersama ini Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan mempertimbangkan dan menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat IV dan menolak Gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

DALAM PROVISI

Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil butir 29 huruf a dan huruf b Gugatan Penggugat, yang menyatakan agar Turut Tergugat IV tidak menggunakan hak-haknya dan tidak melakukan perbuatan hukum apapun karena dalil-dalil Penggugat tersebut nyatanya menunjukkan bahwa Penggugat telah tidak menghormati ketentuan hukum dan telah mengabaikan kedudukan Turut Tergugat IV selaku KREDITUR dan PEMEGANG HAK TANGGUNGAN yang SAH yang juga merupakan pihak yang memiliki kepentingan terhadap bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan kredit oleh Turut Tergugat III.

Bahwa permasalahan intern antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II TIDAK BOLEH merugikan pihak ketiga / pembeli (in casu : Turut Tergugat III) dan pihak lain yang beritikad baik yang memperoleh hak daripadanya secara SAH dan diakui menurut hukum (vide : Yuridprudensi Mahkamah Agung RI

Hal 70 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan Yuridprudensi Mahkamah Agung RI. No.1876 K/Pdt/2005 tanggal 26 September 2006).

Disamping Jelas dan nyata pelaksanaan pemberian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Turut Tergugat IV telah sesuai dan sejalan dengan UUHT, sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya.

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menolak permohonan provisi Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Turut Tergugat IV dalam Eksepsi dan Provisi tersebut di atas, secara mutatis mutandis mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
3. Bahwa dalil-dalil dalam butir 1 sampai dengan butir 12 Gugatan Penggugat adalah mengenai peristiwa perbuatan hukum yang kebenarannya hanya diketahui oleh Penggugat sendiri dan terutama karena mengenai permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II TIDAK MEMILIKI KAITAN / TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN dengan Turut Tergugat IV, oleh karenanya Turut Tergugat IV tidak akan menanggapi lebih lanjut dalil-dalil tersebut dan merupakan beban Penggugat untuk dapat membuktikan dalil-dalilnya.
4. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dali-dalil butir 13, butir 14 dan butir 15 Gugatan Penggugat karena jelas dan nyata Gugatan yang diajukan Penggugat didasarkan pada adanya dugaan tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh seseorang sehingga adalah tidak masuk akal apabila Penggugat mengajukan tuntutan secara perdata untuk memulihkan hak Penggugat NAMUN tanpa adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang menunjuk kepada orang yang telah melakukan tindak pidana untuk bertanggung jawab atas perbuatannya. Bahwa seharusnya Gugatan Penggugat ditujukan kepada pihak yang harus bertanggung jawab atas perbuatannya yang telah melanggar hukum BUKAN kepada Turut Tergugat IV yang nyatanya tidak memiliki kaitan / tidak memiliki hubungan dengan adanya tindak pidana tersebut sehingga adalah tidak masuk akan dan tidak adil apabila Turut Tergugat IV yang

Hal 71 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



harus menanggung dan mengalami kerugian atas perbuatan pihak lain. Hal tersebut menimbulkan sangkaan beralasan bahwa dengan diajukannya Gugatan ini sementara proses pidana yang dijalani Penggugat belum ada putusan dari peradilan pidana tersebut, semata-mata hanya untuk “merampas” hak-hak Turut Tergugat IV selaku Kreditur yang beritikad baik yang telah mematuhi undang-undang dalam melaksanakan pemberian fasilitas kredit.

Bahwa upaya hukum terhadap pihak yang diduga melakukan tindak pidana tersebut TIDAK BOLEH merugikan pihak ketiga (in casu : Turut Tergugat IV) yang ber-ITIKAD BAIK apalagi dengan sengaja membebankan kerugian kepada Turut Tergugat IV. Terutama karena penguasaan Turut Tergugat IV terhadap Sertipikat tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Turut Tergugat III adalah SAH dan SESUAI hukum, berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Turut Tergugat IV dengan Turut Tergugat III dan pembebanan terhadap jaminan didasarkan pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sehingga kedudukan Turut Tergugat IV sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah SAH dan DIAKUI sebagaimana UUHT.

Disamping bahwa Gugatan Penggugat jelas dan nyata telah menggabungkan 2 (dua) lingkup hukum yang berbeda, yaitu lingkup hukum pidana dengan lingkup hukum perdata, yang nyata-nyata memiliki akibat hukum yang berbeda. Bahwa Gugatan Penggugat yang telah mencampuradukkan dua lingkup hukum yang berbeda adalah TIDAK DIBENARKAN menurut hukum mengingat dalam hukum perdata, kebenaran yang dicari oleh Hakim adalah kebenaran formal SEDANGKAN dalam hukum pidana, kebenaran yang dicari oleh Hakim adalah kebenaran materiil. Dalam praktek peradilan pidana, seorang Hakim dituntut mencari kebenaran materiil terhadap perkara yang sedang diperiksanya, karena tujuan pembuktian itu adalah meyakinkan Hakim atau memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu, sehingga Hakim dalam mengambil keputusan berdasarkan pada pembuktian tersebut.

5. Bahwa dalil-dalil dalam butir 16, butir 17 dan butir 18 Gugatan Penggugat merupakan uraian peristiwa yang didalilkan oleh Penggugat dan tidak ada kaitannya / hubungannya dengan Turut Tergugat IV oleh karenanya adalah beban Penggugat untuk dapat membuktikan mengenai kebenaran dalil-dalilnya.



6. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil butir 19 Gugatan Penggugat dan justru menimbulkan sangkaan beralasan bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat untuk DENGAN SENGAJA MERAMPAS HAK Turut Tergugat IV mengingat adalah mengherankan apabila Penggugat baru mengajukan Gugatan perkara aquo atas peristiwa yang telah terjadi sejak tahun 2008 (lebih kurang 7 tahun yang lalu) dan diketahui Penggugat. Bahwa Penggugat baru mengajukan Gugatan setelah adanya jual beli kepada pihak lain dan setelah bidang tanah tersebut dijaminan kepada Turut Tergugat IV, hal tersebut menimbulkan sangkaan bahwa Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II sengaja mengajukan Gugatan perkara aquo untuk membawa kerugian bagi Turut Tergugat IV padahal jelas dan nyata telah terjadi jual beli yang diakui SAH secara hukum terhadap bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pada Turut Tergugat IV.

Bahwa faktanya dalam pelaksanaan pemberian fasilitas kredit dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan oleh Turut Tergugat IV telah dilaksanakan dan memenuhi seluruh prosedur yang ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya Turut Tergugat IV selaku lembaga perbankan yang merupakan lembaga kepercayaan masyarakat dan Kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban pemberian fasilitas kredit kepada Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan melindungi hak Turut Tergugat IV. Terutama karena dana yang disalurkan sebagai fasilitas kredit tersebut merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat sehingga perbuatan Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II nyata-nyata telah MERUGIKAN masyarakat penyimpanan dana.

Bahwa adalah mengherankan dan tidak relevan apabila Turut Tergugat IV selaku kreditur dan para pembeli atas tanah dan bangunan obyek perkara aquo (in casu : Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) “dipaksa” harus mengetahui dan “dipaksa” harus turut menanggung kerugian akibat permasalahan kewarisan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II padahal nyata-nyata Turut Tergugat IV dan para pembeli adalah pihak-pihak yang berITIKAD BAIK dan tidak tahu menahu dengan segala perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karenanya Turut Tergugat IV dan para

Hal 73 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



pembeli harus mendapat PERLINDUNGAN HUKUM. Hal tersebut sejalan dengan Yuridprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan Yuridprudensi Mahkamah Agung RI. No.1876 K/Pdt/2005 tanggal 26 September 2006.

7. Bahwa Turut Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil dalam butir 20 sampai dengan butir 23 dan butir 26 Gugatan Penggugat tentang tuntutan Penggugat karena merupakan beban Penggugat untuk dapat membuktikan dalil-dalilnya.
8. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil butir 24 dan butir 25 Gugatan Penggugat karena hak-hak yang ada pada Turut Tergugat IV diperoleh berdasarkan UUHT dan secara SAH DIAKUI HUKUM. Bahwa jelas dan nyata pelaksanaan pemberian fasilitas kredit dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap bidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan oleh Turut Tergugat II telah dilaksanakan dan memenuhi seluruh prosedur yang ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Terutama karena sebagai pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan hukum dengan permasalahan intern antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah TIDAK ADIL apabila Turut Tergugat IV dipaksa untuk tidak menggunakan hak-haknya. Hal tersebut nyata-nyata menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK Penggugat untuk merugikan Turut Tergugat IV dengan mengajukan Gugatan dalam perkara aquo.
9. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil dalam butir 27 dan butir 28 Gugatan Penggugat karena terhadap tanah dan bangunan obyek perkara (in casu : tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No.15, RT/RW.002/08, Blok F/2, Persil No.57, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan) telah dibebani Hak Tanggungan, maka adalah bertentangan dengan hukum jika atas obyek sengketa perkara aquo yang menyangkut dengan hak Turut Tergugat IV selaku Kreditur tersebut dimohonkan sita jaminan (*Beslag*) karena terhadap barang-barang yang diikat secara notariil untuk keperluan jaminan hutang-hutang debitur dilarang untuk dijatuhkan sita jaminan (vide: Yurisprudensi MA RI No. 394K/Pdt/1984).
Oleh karena terhadap bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo telah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka permohonan untuk dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah obyek perkara aquo haruslah ditolak.

Hal 74 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



10. Bahwa Turut Tergugat IV dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Turut Tergugat IV mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 24 Februari 2015 Nomor 495/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.951.000 (satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

Dalam Rekonpensasi:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensasi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 495/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 Maret 2016 kepada Turut Tergugat I dan pada tanggal 10 Maret 2016 kepada Turut Tergugat III telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 495/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 24 Februari 2016 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 495/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh BUKAERI,S.H., M.M., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 08 Maret 2016 Penggugat melalui Kuasanya telah menyatakan

Hal 75 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



banding terhadap Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 495/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Februari 2015 dan Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II melalui kuasanya pada tanggal 11 Mei 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui kuasanya pada tanggal 24 Mei 2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui kuasanya pada tanggal 11 Juli 2016, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 23 Juni 2016, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 21 Juni 2016;

Menimbang, bahwa Penggugat semula Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 27 Mei 2016 melalui kuasanya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 08 Juni 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II melalui kuasanya pada tanggal 13 Juni 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui kuasanya pada tanggal 29 Juni 2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui kuasanya pada tanggal 14 Juli 2016, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 01 Juli 2016, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 29 Juni 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Juni 2016 melalui kuasanya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Juni 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 01 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 19 Juli 2016 melalui kuasanya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juli 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 25 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Juli 2016 melalui kuasanya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Juli 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 03 Agustus 2016 ;

Hal 76 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan kesempatan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Juni 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 11 Mei 2016, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I pada tanggal 24 Mei 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II pada tanggal 11 Juli 2016, kepada Turut Terbanding III semula Turut Terbanding III pada tanggal 23 Juni 2016, dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 23 Juni 2016 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut diatas Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada tanggal 27 Mei 2016, menyatakan keberatan atas Putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Judex Factie Tingkat Pertama telah melakukan tindakan unprofessional conduct dengan memasukan fakta-fakta hukum yang tidak benar dalam Putusannya dan telah menambahkan fakta-fakta yang tidak sesuai dengan fakta persidangan.
- Pembanding semula Penggugat mencari keadilan atau justiciable mengajukan tuntutan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bertujuan untuk memperoleh perlindungan hukum, maka Hakim tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili perkara dengan dalih apapun, bahkan dengan dalih hukumnya tidak ada sekalipun, Hakim wajib memeriksa dan mengadili perkara (pasal 14 ayat 1 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970).
- Tujuan beracara di Pengadilan adalah sampai pada suatu Putusan, Hakim wajib menggali nilai-nilai hukum yang ada di dalam masyarakat (pasal 27 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970), disini Hakim berkesempatan

Hal 77 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



untuk melakukan penemuan hukum, walaupun penemuan hukum itu tidak hanya dilakukan kalau hukumnya tidak ada.

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya tanggal 22 Juni 2016, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Juni 2016, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Memori Banding tersebut tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum karena Putusan Majelis Hakim dalam perkara a quo adalah Putusan Sela berkaitan dengan adanya Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dari Terbanding VI semula Turut Tergugat IV, maka oleh karenanya Memori Banding a quo tidak dapat dibenarkan menurut hukum.
- Tuntutan dalam Rekonvensi yang diajukan Pemanding semula Penggugat adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 132 huruf a, b HIR yang memuat ketentuan-ketentuan bahwa yang berhak untuk mengajukan Rekonvensi atas gugatan Penggugat adalah Tergugat, maka oleh karenanya memori banding a quo tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dalam kontra memori bandingnya tanggal 19 Juli 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juli 2016, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sebagaimana Putusan Perkara No. 495 / Pdt. G / 2015 / PN. Jkt. Sel., pada halaman 80 alinia ke- 4, 5, 6, 7 dan 8 , dan setelah dipelajari dan diteliti, Penggugat telah mendalilkan adanya sengketa tentang Sertifikat Hak Milik yang diperoleh oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Para Turut Tergugat dilakukan dengan cara tidak sah dan harus dibatalkan atau batal demi hukum, yang mana dari permasalahan tersebut terdapat adanya sengketa tentang prosedur-prosedur yang dilakukan oleh para pejabat pembuat Sertifikat Hak Milik yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga harus dibatalkan.
- Bahwa, dengan adanya permasalahan terdapat adanya sengketa tentang prosedur-prosedur yang dilakukan oleh para pejabat pembuat Sertifikat Hak Milik yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga harus dibatalkan, maka menurut Majelis Hakim telah ada titik

Hal 78 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



singgung kewenangan dengan Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya perkara a quo adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dalam Kontra Memori Bandingnya tanggal 27 Juli 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Juli 2016, pada pokoknya mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

- Bahwa, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 495 / Pdt. G / 2015 / PN. Jkt Sel, tanggal 17 Februari 2016, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat menyatakan dengan tegas menerima Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut karena telah benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku.
- Karena ternyata dalam perkara a quo Pembanding semula Penggugat telah mendalilkan adanya sengketa tentang Sertifikat-Sertifikat Hak Milik yang diperoleh oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II serta Para Turut Terbanding semula Para Turut Terbanding dengan cara tidak sah dan harus dibatalkan atau batal demi hukum, yang mana berarti adanya sengketa tersebut di atas yang dilakukan oleh para pejabat pembuat Sertifikat Hak Milik yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tersebut adalah merupakan titik singgung kewenangan dengan Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan dalam perkara ini seluruh isi Memori Banding dan isi Kontra Memori Banding telah dianggap termaktub dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca, meneliti, mempelajari dan mencermati berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara, surat – surat bukti dan surat – surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 495 / Pdt. G / 2015 / PN. Jkt. Sel, tanggal 24 Februari 2016 dan telah memperhatikan Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan hal - hal sebagai berikut :

Hal 79 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan cermat ternyata tidak cukup alasan untuk dapat membatalkan Putusan Pengadilan tingkat Pertama a quo karena tidak terdapat hal-hal baru dan hanya pengulangan dan juga hanya bersifat penilaian terhadap pertimbangan hukum yang sudah dipertimbangkan dengan saksama serta tepat dan beralasan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama (vide hal 75 sampai dengan hal 81 Putusan a quo) dan oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar serta beralasan hukum yang menjadi dasar dari Putusan a quo, maka oleh karena mana maka Majelis Hakim Tinggi menyetujuinya serta sependapat dengan Putusan Majelis Hakim tingkat Pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan selebihnya dari keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap Putusan a quo, termasuk juga antara lain mengenai hal telah tidak dibacakannya Jawaban (Eksepsi), Replik dan Duplik, karena Ketua Majelis hanya meminta untuk diserahkan saja tidak pernah meminta dibacakan baik oleh Pembanding semula Penggugat maupun Para Terbanding semula Para Tergugat ;

Bahwa, bahwa seterusnya terhadap hal tersebut Majelis Hakim Tinggi berpendapat karena hal tersebut tidaklah mengurangi hak –hak dari Para pihak yang berperkara untuk membaca atau mempelajari materi dari Jawaban, Replik, Duplik tersebut karena masing-masing pihak juga telah menerima copy dari tahapan-tahapan dalam jawab menjawab tersebut, hingga hal tersebut tidaklah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan juga tidak mengakibatkan batalnya Putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena mana maka alasan keberatan mengenai hal tersebut menjadi tidak beralasan dan sebagaimana juga dengan alasan-alasan keberatan selebihnya yang juga tidak beralasan tidak akan dipertimbangkan lagi dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan sebelumnya maka oleh karena mana pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini dan

Hal 80 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



selanjutnya Majelis Hakim Tinggi berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 495 / Pdt. G / 2015 / PN. Jkt. Sel., tanggal 24 Februari 2016, dapat dipertahankan di Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena dalam Pengadilan Tingkat Banding Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan maka Pembanding semula Penggugat selaku pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar ongkos perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk Tingkat Banding besarnya akan disebutkan dalam amar Putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- **Menerima** permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Februari 2016, Nomor 495 / Pdt. B / 2015 / PN. Jkt. Sel., yang dimohonkan banding tersebut;
- **Menghukum** Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk Tingkat Banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Kamis**, tanggal **05 Januari 2017**, oleh Kami, IMAM SUNGUDI, S.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, PRAMODANA K.K. ATMADJA, S.H., M.Hum., dan ISMAIL, S.H., M.H., Para Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 625/PEN/PDT/2016/PT.DKI JAKARTA, tanggal 01 Nopember 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding dan putusan mana

Hal 81 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI



diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Kamis**, tanggal **12 Januari 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh DWI ANGGARAWATI, S.H.,M.Hum., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. PRAMODANA K.K.ATMADJA, S.H.,MHum. IMAM SUNGUDI, S.H.

2. ISMAIL, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

DWI ANGGARAWATI, S.H.,MHum.

Rincian biaya perkara :

1. Materai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000,-
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

Hal 82 put. No.625/PDT/2016/PT.DKI