



D2-P No. 0059313

PUTUSAN

No.094/Pdt/Bth/1993/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YAMG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama yang bersidang di gedung Pengadilan Negeri tersebut telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

NY. TJUT MUTHIAH ROHAMAH, beralamat di Jl. Mesjid Darussalam - No.37 Rt.004/Rw.005 Kelurahan Gandaria Utara Kecamatan Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai PEMBANTAH;

L a w a n :

1. PT BANK MASHILL UTAMA, alamat Jl. Hayam Wuruk No.45 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kua sanya DAVY TASMAN, SH. beralamat di- Jl. Pintu Air No.36 M berdasarkan Su rat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 1993 selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH I;
2. NY. IMAS ROCHIMAS, alamat di Jl. Hang Jebat No.3 Blok F/III Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Ja karta Selatan, dalam hal ini diwa — kili kuasanya RUDY FAJAR, SH. beralamat di Jl. Cikini Raya No.57A Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khu sus tanggal 26 Juli 1993 selanjutnya dise but sebagai TERBANTAH II;
3. MARSIDABIDIN, beralamat di Jl. Kakap No.36 Rt.009/Rw.005 - Kelurahan Penjaringan Jakarta Utara- (sekarang tidak diketahui keberadaa nnya) selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH III;
4. NOTARIS Drs. H. SAIDUS SJAHRAR. SH., beralamat di Jl. Garuda No.22A Kemayoran Jakarta Pusat, - selanjutnya



selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH II;

5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN, dalam hal ini kuasanya Drs. RAMLI SINAMBELA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 1993, selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH V;

6. NOTARIS ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH., beralamat di Jl. Mangga-Besar Raya dalam hal ini diwakili kuasanya BAGUS SUJITNO, SH.KN. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 1993, selanjutnya disebut sebagai TEHBANTAH VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak yang bersangkutan dan — saksi;

TENTANG DUDUKNTA PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tertanggal 27 April 1993 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 April 1993 dibawah register No.094/Pdt/Bth/1993/PN.Jkt.Sel. telah mengemukakan hal hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Pembantah adalah Pemilik syah dari Tanah/Bangunan - Rumah yang terletak di Jl. Mesjid Darussalam No.37 Rt.004 Rw.005 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Guna No.38 - Kelurahan Gandaria Utara seluas 195 M2 (seratus sembilan—puluh lima meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 23 Desember 1974 No.302/3060/74, Sertifikat tertanggal 23 Desember 1974, yang diperoleh Pembantah berdasarkan Jual Beli dihadapan Notaris Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH. pada tanggal 16 Juni 1990, Akte Jual Be-



li No.237/VI/1990/Kebayoran Baru Jakarta Selatan.
(Bukti P.1 terlampir);

2. Bahwa begitu juga perizinan IMB yang dikeluarkan oleh Gubernur DKI No.1694/IMB tertanggal 25 April 1979 masih tersimpan ditangan Pembantah.
(Bukti P.2 terlampir);

3. Bahwa begitu Juga pembayaran PBB hingga bulan Desember 1992 masih tersimpan ditangan Pembantah.
(Bukti P.3 terlampir);

4. Bahwa begitu juga tanda bukti pembayaran listrik hingga bulan Maret 1993 masih tersimpan ditangan Pembantah.
(Bukti P.4 terlampir);

5. Bahwa suami Pembantah bernama Sugianto Buang sesuai dengan Surat Nikah No.23/23/1V/1989 tertanggal 8 April 1989 yang - dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Tanjung Ka — rang Barat, Kota Madya Bandar Lampung, Propinsi Lampung.
(Bukti P.6 terlampir);

6. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38/Gandaria Utara milik Pembantah telah dipinjam oleh oknom yang bernama Ny. — Imas Rochimas yaitu Terbantah II, dengan alasan untuk diperiksa di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk diketahui- mengenai keabsahannya, karena Pembantah dijanjikan untuk di berikan pinjaman, dimana Sertifikat milik Pembantah terse - but tidak pernah dikembalikan, dan yang bersangkutan menghi lang, dan terakhir Pembantah menemukan Terbantah II di RU - TAN Pondok Bambu Jakarta Timur.
Informasi dari Jaksa M. Daud dari Kejaksaan Tinggi bahwa — Terbantah II ditahan dalam Kasus Penipuan/Pemalsuan Sertifi kat.
(Bukti P.6 terlampir);

7. Bahwa Pembantah tidak pernah melakukan Jual Beli dengan oknom yang bernama Marsid Abidin yaitu Terbantah III dihadap - an Notaris Drs. H. Saidus Sjahrar, SH. yaitu Terbantah IV - pada tanggal 16 September 1991 sebagaimana Akte Jual Beli - No.257/IX/Kebayoran Baru/1991, baik secara sendiri maupun - atas izin suami.

Bahwa Pembantah agak lamban dalam memberikan tanggapan beru

Pa.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 -

D2-P No. 0059316

pa Bantahan di PN. Jakarta Selatan, berhubung Pembantah ada lah seorang Wanita Ibu Rumah Tangga yang buta Hukum, dan da lam menghadapi Surat Penetapan Sita Eksekusi PN. Jakarta Se latan menjadi sangat bingung dan tidak mengerti permasalahan yang dihadapi.

Bahwa dalam Upaya Hukum Pembantah untuk mendapatkan keteran gan yang jelas mengenai persoalan yang sebenarnya, baik ----- mengenai terjadinya Jual Beli yang mempergunakan Indentitas Pembantah selalu saja Terbantah IV memberikan keterangan — keterangan yang menyesatkan dan bersifat jebakan, antara la in Pembantah diharuskan memberikan keuangan sejumlah ----- Rp. 5.000.000,— (lima juta rupiah) kepada yang bersangkutan dengan alasan untuk membuat Sertifikat No.38/Gandaria Utara yang baru.

Bahwa begitu juga ketika Pembantah meminta Salinan Akte Jual Beli yang dibuat Terbantah IV, Pembantah diharuskan me - minta Surat Keterangan Lurah setempat. Dan ketika Pembantah mempertanyakan mengapa Akte Jual Beli yang dibuat Terbantah IV antara Ny. Cut Muthiah Rohamah (yang palsu) dengan Ter — bantah III tidak pernah menyertakan Surat Keterangan dari — Pejabat Kelurahan Terbantah IV memberikan alasan semuanya — adalah kesalahan dari Asistennya.

Bahwa ketika Pembantah pada tanggal 20 April 1993 berhasil- mendapat Surat Keterangan dari Kelurahan Gandaria Utara, ma ka Terbantah IV masih mengelak tidak mau memberikan Salinan Akte Jual Beli tersebut dengan dalih sudah Pensiun sejak — tanggal 30 Maret 1993.

(Bukti P.7 terlampir) ;

Bahwa Pembantah pada tanggal 20 April sewaktu berada di Kan tornya Terbantah IV benar-benar dipermainkan, dan diteror - agar tidak melaporkan persoalan ini di Kepolisian RI dan ----- mengancam agar Pembantah "jangan macam-macam" karena diri - nya adalah "orang HANKAM" sambil memperlihatkan Kartu Veter annya.

Karena melihat Pembantah juga sudah naik pitam, karena tin& kah laku serta ulah Terbantah IV yang sangat bertentangan - dengan statusnya sebagai seorang Notaris, Haji,Drs. dan SH. terhadap seorang Wanita yang buta Hukum dan sedang melaku - kan upaya Hukum dalam mempertahankan Hak Miliknya.

Bahwa pada akhirnya Terbantah Terbantah IV mau memberikan -

Salinan

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 teruat 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)



Salinan Akte tersebut dengan catatan tanggalnya dimundurkan menjadi tanggal 30 Maret 1993, serta Kwitansi pembayaran Salinan Akte sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) bertanggal 19 Maret 1993.

(Bukti P.8 terlampir);

Mohon PN. Jakarta Selatan memasukkan Eksepsi Pembantah ini-menjadibahagian yang tidak terpisahkan dari pada Pokok Perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa adanya Surat Penetapan Sita Eksekusi No.71/Eks/Hip/1992/PN.Jak.Sel. tertanggal 27 Nopember 1992, dan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No.71/Eks/Hip/1992/PN.Jak. - Sel. tertanggal 2 Desember 1992 dari PN. Jakarta Selatan atas Tanah/Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 / Gandaria Utara seluas 195 M2, milik Pembantah, disebabkan - kan adanya Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh Terbantah II dan Terbantah III, yang pada akhirnya menimbulkan aksi bat Hukum berupa Surat Penetapan Sita Eksekusi tersebut- dari PN. Jakarta Selatan.

Bahwa Perbuatan Hukum yang dimaksudkan Pembantah yaitu :

- A. Akte Jual Beli No.257/IX/Kebayoran Baru/1991 tertanggal 16 September 1991 yang dilakukan oleh Ny. Tjut Mu thiah Rohamah Palsu dengan Terbantah III dihadapan — Terbantah IV.
 - B. Sertifikat Hipotik No.416/S/1992 senilai _____ Rp. 135.000.000,- yang tercatat di Kantor Terbantah V.
 - C. Grosse Akte Hipotik No.416/3/1992 tertanggal 1 Juni - 1992 yang dibuat oleh Terbantah III dihadapan Terbantah VI.
 - D. Terbantah I sebagai Pemohon Sita Eksekusi di PN. Jakarta Selatan.
2. Bahwa Pembantah berani mengangkat Sumpah dihadapan PN.Jakarta Selatan, bahwa Pembantah tidak pernah mempunyai hubungan Hukum dengan Terbantah III, begitu juga Pembantah tidak pernah melakukan Perbuatan Hukum menjual Hak Milik Pembantah tersebut dihadapan Terbantah IV.

3. Bahwa



3. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan oleh — Pembantah dengan disertakan Bukti-buktinya, maka jelas - Akte Jual Beli No.257/IX/Kebayoran Baru/1991 mengandung— Cacat Yuridis.
4. Bahwa begitu juga Grosse Akte Hipotik No.465/Kebayoran - Baru/1992 yang dibuat dihadapan Terbantah VI mengandung- Gacad Yuridis.
5. Bahwa begitu juga segala Catatan yang dibuat oleh Terbantah V mengandung Cacat Yuridis.
6. Bahwa Surat Penetapan PN. Jakarta Selatan No.71/Eks/Hip/1992/PN.Jak.Sel. tertanggal 27 Nopember 1992, dan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No.71 /Eks/Hip/ 1 992/PN.Jak.Sel. - tertanggal 2 Desember 1992 berdasarkan Pasal 224 HIR juga mengandung Cacat Yuridis.
7. Bahwa begitu juga Bukti-Bukti yang sangat jelas sekali - terlihat, dimana oknom-oknom yang melakukan Perbuatan Hukum dihadapan Terbantah I, Terbantah IV, Terbantah V, — Terbantah VI, walaupun sudah dipanggil secara patut menurut Undang-Undang oleh PN. Jakarta Selatan ternyata hingga saat ini tidak diketahui dimana berada, baik didalam— maupun diluar Wilayah Negara Republik Indonesia.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan oleh Pembantah dengan disertai bukti-buktinya, maka mohon PN. Jakarta Selatan memutuskan dalam Perkara ini :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima semua Eksepsi Pembantah.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Demi Hukum bahwa Pembantah adalah Pembantah - yang baik (Opposant goedopposante verklaren).
2. Menyatakan Demi Hukum bahwa Akte Jual Beli No.257/IX/Kebayoran Baru/1991 yang dibuat oleh Terbantah IV mengandung Cacat Yuridis, karena dibuat berdasarkan hal-hal/Keterangan yang tidak benar, maka Patutlah secara Hukum dibatalkan.

3. Menyatakan.



3. Menyatakan Demi Hukum bahwa segala catatan yang dilakukan didalam Sertifikat No.38/Gandaria Utara, baik berupa perubahan Hak Pemilikan atau beban Hipotik atau hal-hal lainnya yang dilakukan oleh Terbantah V, mengandung Ocad Yuridis, karena dibuat berdasarkan hal-hal/keterangan yang tidak benar, maka oleh sebab itu patutlah secara Hukum dihapuskan atau dibatalkan.
4. Menyatakan Demi Hukum bahwa Grosse Akte Hipotik Pertama No.465/Kebayoran Baru/1992 tertanggal 1 Juni 1992 yang dibuat dihadapan Terbantah VI mengandung Gacad Yuridis, karena dibuat berdasarkan hal-hal/keterangan yang tidak benar dan secara Hukum tidak mempunyai Daya Eksekutural dan oleh sebab itu patutlah secara Hukum dibatalkan.
5. Menyatakan Demi Hukum bahwa Penetapan Sita Eksekusi No. 71/Eks/Hip/1992/PN.Jak.Sel. tertanggal 27 Nopember 1992 dan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No.71/Eks/Hip/1992/PN.Jak.Sel. tertanggal 2 Desember 1992 mengandung Gacad Yuridis, karena dibuat berdasarkan hal-hal/keterangan yang tidak benar, maka oleh itu tidak mempunyai Daya — Eksekutural sesuai Pasal 224 HIR, maka Patutlah secara Hukum dibatalkan, dan mengangkat kembali Sita Eksekusi tersebut atas :
Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.38/Gandaria Utara , seluas 195 M2 (seratus sembilan puluh lima meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar situasi tertanggal 23 Desember 1974 No.302/3060/74, Sertifikat tertanggal 23 Desember 1974 dan mengembalikannya seperti dalam keadaan semula.
6. Memerintahkan Demi Hukum agar Terbantah I mengembalikan Sertifikat No.38/Gandaria Utara yang saat ini berada dalam penguasaannya kepada Pembantah.
7. Menyatakan Demi Hukum bahwa semua ongkos Perkara ditanggung oleh Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV, Terbantah V, Terbantah VI.
8. Menyatakan Demi Hukum bahwa Putusan Perkara ini berlaku serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), walau ada Banding maupun Kasasi.
9. Atau jika Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Naar goed Justice Rechtsdoen).

Menimbang



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak yang berperkara telah datang menghadap dipersidangan, Pembantah menghadap sendiri, sedangkan — untuk Terbantah I diwakili kuasanya Davy Tasman, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juni 1993, Terbantah II - diwakili kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juli 1993, Terbantah III ataupun kuasanya tidak pernah hadir - dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut melalui — Pemda DKI Jakarta tanggal/Terbantah IV telah dipanggil dengan- sah masing-masing dengan relaas panggilan tertanggal 16 Juni - 1993» 5 Juli 1993 namun tidakinhadir, Terbantah V diwakili kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juni 1993, - Terbantah VI diwakili kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus- tertanggal 18 Juni 1993 dan selanjutnya dalam persidangan Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak akan tetapi tidak berhasil, maka oleh karena itu pemeriksaan dalam — perkara ini dimulai membacakan surat bantahan dan Pembantah menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas bantahan tersebut Terbantah I- telah mengajukan jawabannya tertanggal 3 Agustus 1993 dengan - mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pembantah dalam surat Bantahannya pertama-tama mengajukan "Eksepsi".
"Eksepsi" seharusnya menurut hukum acara perdata diajukan - pada saat Tergugat/Terbantah mengajukan jawaban terhadap gugatan/bantahan yang diajukan kepadanya dan bukan diajukan - pada saat mengajukan Bantahan seperti yang dilakukan oleh - Pembantah dalam perkara bantahan ini. Karenanya "Eksepsi" - tersebut tidak perlu ditanggapi ;
2. Bahwa adapun maksud dan tujuan diajukannya Bantahan ini, kalau diteliti dalam surat bantahan Pembantah, ternyata Pembantah minta supaya Pengadilan menyatakan :
 - Akte Jual Beli No.257/IX/Kebayoran Baru/1991 mengandung - "cacat yuridis".
 - Segala catatan dalam Sertifikat tanah No.38/Gandaria Utara mengandung "cacat yuridis".
 - G-rosse Akte Hipotik pertama No.465/Kebayoran Baru "secara hukum dibatalkan".

- Penetapan/



- Penetapan Sita Eksekusi No.71/Eks/Hip/1992/PN.Jak.Sel. — mengandung "cacat yuridis".
- Memerintahkan demi hukum agar Terbantah I "mengembalikan" Sertifikat No.38/Gandaria Utara kepada Pembantah.
Lihat Petitum Bantahan Pembantah ;
- 3. Bahwa tuntutan/permintaan Pembantah tersebut diatas ternyata kini sudah tidak mungkin lagi dikabulkan karena HIPOTIK- yang dipermasalahkan telah di eksekusi lelang pada tanggal- 2 Juni 1993 seperti ternyata dalam Risalah Lelang No.101/ - 1993-94 terlampir (T.1-1) ;
- 4. Bahwa dengan telah dilaksanakan lelang eksekusi atas HIPO - TIK yang dipermasalahkan oleh Pembantah, maka tidak ada gu - nanya lagi diperiksa perkara bantahan ini oleh Majelis Ha - kim dan karenanya bantahan ini harus ditolak.

M a k a :

Atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, bantahan Pembantah sudah seharusnya ditolak.

Menimbang, bahwa atas bantahan tersebut Terbantah II telah mengajukan jawabannya tertanggal 3 Agustus 1993 dengan - mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAI EKSEPSI :

- Bahwa dalam petitum bantahannya Pembantah mohon agar pa - ra Terbantah dihukum membayar semua ongkos perkara ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang tersebut dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk dalam pokok perkara j
2. Bahwa Terbantah II menolak seluruh dalil-dalil Pemban - tah kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas - tentang kebenarannya ;
3. Bahwa benar atas sebidang tanah dan bangunan milik Pem - bantah yang terletak di Jalan Mesjid Darussalam No.37 - Rt.004/Rw.05, Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran, Ja -

karta



karta Selatan, telah diletakan Sita Jaminan berdasarkan penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri - Jakarta Selatan Mo.71/Eks/HIP/1992/PN.Jak.Sel.;

4. Bahwa benar akte jual beli No.257/1£/Kebayoran Baru/- 1991 Syah secara dan menurut hukum ;
5. Bahwa benar Grose Akte Hipotik No.465/Kebayoran Baru/ 1992 yang dibuat dihadapan Terbantah VI syah secara - dan menurut hukum ;
6. Bahwa disangkal dan tidak benar dalil Pembantah dalam an 2 butir 6, yang menyatakan bahwa Pembantah telah - meminjamkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.38/Ganda- ria Utara kepada Terbantah II dengan maksud untuk diperiksa di kantor Pertanahan Jakarta Selatan, karena- senyatanya Pembantahlah yang telah menggadaikan serti fikat Hak Guna Bangunan No.38/Gandaria Utara kepada - Ny. NANI dengan maksud mendapatkan pinjaman uang dari pihak Ny. NANI ;
Dan karena Pembantah tidak sanggup lagi mengembalikan uang pinjaman dari pihak Ny. NANI sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka — sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dikuasai oleh - pihak Ny. NANI ;
Oleh karena itu disomeer agar Pembantah membuktikan - dalilnya ;
7. Bahwa benar-Pembantah telah mendatangi Terbantah II,- dengan maksud agar Terbantah II dapat mencari — orang yang mempunyai uang untuk menebus Sertifikat — Hak Guna Bangunan yang berada ditangan Ny. NANI. Kemudian Terbantah II memperkenalkan Ny. LILIS kepada Pembantah dan ternyata antara Pembantah dengan Ny. LI LIS telah terjadi kesepakatan akan menebus kembali da ri pihak Ny. NANI.
Setelah berhasil Pembantahpun telah menerima uang dari pihak Ny. LILIS, karena Sertifikat Hak Guna Bangun an tersebut oleh pihak Pembantah telah digadaikan kepada Ny. LILIS.
Ban untuk mendapatkan uang tersebut Ny. LILIS dengan- persetujuan Pembantah telah menjaminkan Sertifikat —

Hak



Hak Guna Bangunan kepada pihak Bank yaitu Bank MASHILL UTAMA.

Oleh karena itu disomeer agar Pembantah membuktikan da lilnya ;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas ternyata ter bukti bahwa bantahan Pembantah adalah tidak terbukti - benar dan didasarkan pada adanya itikad buruk, sehingga bantahannyapun harus ditolak ;

Maka berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas Terbantah II mohon perkenan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untukmenolak bantahan Pembantah secara keseluruhan dengan me-nyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak baik dan di - hukum membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas bantahan tersebut Terbantah - VI telah mengajukan jawabannya tertanggal 3 Agustus 1993 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Terbantah VI menolak Bantahan Pembantah sebagaimana-diuraikan dalam Surat Bantahan tertanggal 27 April 1993, - kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenaran - nya oleh Terbantah VI ;
2. Bahwa sebelum menanggapi lebih lanjut Bantahan Pembantah,- Terbantah VI perlu menjelaskan apa yang telah Terbantah VI lakukan adalah murni dalam rangka menjalankan Jabatan sela ku Notaris, yaitu melakukan Pencatatan atas segala apa ----- yang diinginkan dan dikemukakan oleh para penghadap kepada Terbantah VI.
Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 Peratur an Jabatan Notaris di Indonesia, yaitu antara lain membuat akte-akte otentik mengenai semua Perbuatan, Perjanjian dan Penetapan yang diharuskan oleh suatu Peraturan Umum atau - yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan ;
3. Bahwa untuk keabsahan akte-akte yang dibuat dihadapan Terbantah VI, senantiasa berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perda ta Indonesia yang menentukan syarat-syarat sah nya perjanjian, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri ;

- b. Kecakapan .



- b. Keakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- c. Suatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab yang halal ;

Disamping itu Terbantah VI juga memperhatikan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata Indonesia yang menyatakan, bahwa : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Persetujuan itu harus dilaksanakan dengan etika baik.

- 4. Bahwa Terbantah VI menyangkal dengan tegas Bantahan/tuduhan Pembantah yang menyatakan seolah-olah akte yang Terbantah VI buat mempunyai Cacat Yuridis ;

Tuduhan tersebut jelas TIDAK BENAH, SANGAT MEN G ADA-ADA dan KAH Eii AbiYA HAHUS DITOLAK, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- 4. 1. Bahwa akte tersebut dibuat berdasarkan Akte KUASA MEMASANG HIPOTIK tertanggal 19 Oktober 1991 No.315, ----- oleh karena itu akte tersebut didasarkan kepada keterangan-keterangan dan kehendak serta kesepakatan para pihak dalam akte tersebut ;
- 4. 2. Bahwa Terbantah VI telah melaksanakan tugas jabatan - sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah serta - dalam pembuatan akte tersebut telah melaksanakan ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, memenuhi syarat-syarat keabsahan akte berdasarkan ketentuan Pasal 1320 juncto ketentuan Pasal 1338 KUH- Perdata Indonesia ;

Oleh karenanya adalah SANGAT MENGHERANKAH dan SANGAT TIDAK MA SUK AKAL tuduhan Pembantah yang menyatakan, bahwa akte tersebut mempunyai Cacat Yuridis.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas apa yang Terbantah VI lakukan sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah- telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan Hukum yang berlaku baik berdasarkan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, ketentuan Pasal 1320 juncto Pasal 1338 KUH Perdata- Indonesia.

Oleh



Oleh karenanya jelas, bahwa Bantahan Membantah yang menyatakan - kan akte yang dibuat Terbantah VI mempunyai Caead Yuridis sa- ma sekali TIDAK BERDASAR dan TIDAK TERBUKTI KEBENARANNYA dan- karenanya harus DITOLAK.

Mengingat Bantahan Pembantah tidak BERDASAR, maka tuntutan la innya juga HARUS DITOLAK.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Terbantah VI mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara ini sebagai berikut:

1. MENOLAK seluruh Bantahan Pembantah, khususnya yang ditujukan terhadap Terbantah VI atau setidaknya menyatakan tidak DAPAT DITERIMA ;
2. Menghukum Pembantah membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa Pembantah dipersidangan telah mengajukan repliknya tertanggal 10 Agustus 1993 begitu pula Ter - bantah I, Terbantah II, Terbantah VI dipersidangan telah mengajukan dupliknya tertanggal 19 Agustus 1993, sedangkan Terbantah V menyerahkan dupliknya dipersidangan tertanggal 2 September 1993 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Pembantah telah mengajukan bukti-bukti surat beru - pa :

1. P - 1
 - a. Surat Pengantar No. 41/JS/V/9/004/05/V/92 tanggal 19 Mei 1992 dari Pengurus Rt. 004/Rw. 05 Kelurahan Gandaria Utara ;
 - b. Akta Jual Beli No. 237/VI/1990 Kebayoran Baru ;
2. P - 2 Perizinan I. M. B. yang dikeluarkan oleh Gubernur - KDKI No. 1694/IMB tertanggal 25 April 1979 ;
3. P - 3.1 Pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) Tahun 1993 ;
- P - 3.2 Pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) Tahun 1992 ;
4. P - 4 Pembayaran Listrik sebesar Rp. 49.955, - ;
5. P - 5 Surat Nikah No. 23/23/IV/1989 dari Kantor Urusan - Agama Kecamatan Tanjung Karang Barat ;



6. P - 6 : Kwitansi Untuk pembayaran ; titipan uang sementara dengan jaminan Sertifikat Hak guna Bangunan No 37 ;
7. P - 7 : Surat Pernyataan tanggal 1 April 1993 dari Tjut - Muthiah Rohaniah ;
8. P - 8.1 : Kwitansi tertanggal 19 Maret 1993 ;
P - 8.2 : Akta Jual Beli No.257/IX/Kebayoran Baru/1991 ;
9. P - 9 : KTP DKI atas nama Tjut Muthiah Romanah, Djunaedi, Marsid Abidin dan Surat Persetujuan tertanggal 16 September 1991 ;

Menimbang, bahwa Pembantah juga mengajukan seorang-saksi yaitu SLAMBT SAPUTRA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- bahwa benar, tanah dan bangunan rumah di Jl. Mesjid Mo.37 - dalam lingkungan Rt. saksi ;
- bahwa benar, saksi tidak mengetahui tentang sertifikat tanah tersebut ;
- bahwa benar, saksi mengetahui Pembantah menempati rumah tersebut tahun 1990 ;
- bahwa benar, saksi menjadi Rt. sejak tahun 1979 ;
- bahwa benar saksi hanya sekali saja pernah mengeluarkan Surat Pengantar ilo.41/Js/V/9/004/05/V/92 tanggal 19 Mei 1992 ;
- bahwa benar, maksud Surat Pengantar tersebut yang menerangkan Pembantah bertempat tinggal di wilayah saksi (Rt.004/Rw 05 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan) ;
- bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Marsid Abidin, dan saksi tidak pernah mengeluarkan Surat Pengantar ke Kantor Kelurahan atas nama Marsid Abidin tersebut :

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya Terbantah I telah mengajukan bukti surat berupa :

T -T.1 : Risalah Lelang Uo.101/1993-94 tertanggal 2 Juni 1993.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Terbantah VI telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. T-VI.1 :



1. T -VI.1 : Akte Kuasa Memasang Hipotik No.315 ;
2. T -VI.2 : Akte Hipotik Ho.465/Kebayoran Baru/1992

Menimbang, bahwa Terbantah I, Terbantah II, Terbantah V, dan Terbantah VI telah pula mengajukan kesimpulannya - masing-masing tertanggal 4 Uopember 1993 dan Pembantah ter — tanggai 18 lopember 1993 ;

Menimbang, bahwa untuk uraian dari putusan ini sega la sesuatu yang terjadi dipersidangan yang tertera didalam *be rita* acara persidangan untuk menyingkat putusan ini, dianggap termasuk dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak yang berperka- ra telah memohon putusan ;

TEuTAuG PERTIMBANGAN HUKUm

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari bantahan — Pembantah adalah sebagaimana tersebut didalam bantahan diatas.

Menimbang, bahwa Pembantah dalam eksepsinya pada po koknya menyatakan bahwa Pembantah adalah pemilik tanah dan — bangunan di Jl. Mesjid Darussalam 1M'o.37 Rt.004/Rw.005 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan- sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Ho.38 dan sertifi- kat itu telah dipinjam oleh Terbantah II untuk mengetahui keabsahannya, tetapi sertifikat tersebut tidak pernah dikembali kan, dan Pembantah tidak pernah melakukan jual beli dengan — Terbantah III dihadapan Terbantah IV pada tanggai 16 Septem - ber 1991 akte jual beli lo.257/IX/Kebayoran Baru/1991 ;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata yang ber laku yaitu pasal 136 HIR mengatur mengenai eksepsi dari pihak Tergugat, akan tetapi Penggugat dalam gugatannya mengajukan - pula eksepsi sebagaimana tersebut diatas, pada hal hukum Acara Perdata yang berlaku tidak mengatur/tidak mengenal eksepsi dari pihak Penggugat, sehingga dengan demikian eksepsi Penggu

gat



D2-P No. 0059328

gat karena tidak berdasarkan hukum, harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok permasalahan dalam bantahan ini adalah masalah tanah yang tersebut dalam sertifikat hak Guna Bangunan No.38 Gandaria Utara seluas- 195 M2 terletak di Jl. Mesjid Darussalam No.37 Rt.004/Rw.005- yang oleh Pembantah didalilkan sebagai tanah miliknya dan Pembantah tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Terbantah -

III, hanya Pembantah pernah meminjamkan sertifikat No.38 tersebut kepada Terbantah I ;

- bahwa atas tanah/bangunan sertifikat Hak Guna Bangunan No.- 38 itu telah ada Surat Penetapan Sita Eksekusi No.71/Eks/ - Hip/1992/Pii.Jak.Sel. tertanggal 27 Mopember 1992 dan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No.71/Eks/Hip/1992/PM.Jak.Sel. ter tanggal 2 Desember 1992 dari Pengadilan Megeri Jakarta Selatan disebabkan perbuatan hukum yang dilakukan Terbantah II- dan Terbantah III berupa :

- Akte Jual Beli No.257/IX/Rebayoran Baru/1991 tertanggal - 16 September 1991 yang dilakukan Ny. Tjut Muthiah Rohamah palsu dengan Terbantah III dihadapan Terbantah IV ;

- Sertifikat hipotik No.416/S/1992 senilai Rp.135.000.000,- yang tercatat di kantor Terbantah V ;

- Grosse Akte Hipotik No.416/S/1992 tertanggal 1 Juni 1992- yang dibuat Terbantah III dihadapan Terbantah VI ;

- Terbantah I sebagai pemohon sita eksekusi di Pengadilan - Negeri Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa Terbantah I pada pokoknya menyatakan bahwa tuntutan/permintaan Pembantah ternyata kini sudah - tidak mungkin lagi dikabulkan karena hipotik yang dipermasalahkan telah dieksekusi lelang pada tanggal 2 Juni 1993 seperti ternyata dalam bukti T-1,1 ;

Menimbang, bahwa Terbantah II menyangkal dalil Pembantah, bahwa tidak benar Pembantah telah meminjamkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 kepada Terbantah II, yang benar - Pembantah telah menggadaikan Sertifikat tersebut kepada Ny.Na

ni untuk

44



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

*ini untuk mendapatkan pinjaman yang dan karena tidak sanggup mengembalikan uang My. Mani maka Sertifikat tersebut dikua - sai My. Bani ;

- 17 - D2-P No. 0059329

- bahwa Pembantah telah mendatangi Terbantah II untuk mencari orang yang mempunyai uang untuk menebus Sertifikat - yang ada pada My. Mani dan untuk itu Terbantah II memperke naikan My. Lilis kepada Pembantah ;
- bahwa antara Pembantah dengan My. Lilis telah tercapai kesepakatan untuk menebus Sertifikat dari My. Mani, dan Pembantah pun telah mendapat uang dari My. Lilis dengan menggadaikan Sertifikat tersebut kepada My. Lilis dan My. Li - lis meminjam uang kepada Bank Ivlashill Utama/Terbantah I — dan Marsid Abidin/Terbantah III adalah sebagai penjamin a- tas hutang My. Lilis ;

Menimbang, bahwa Terbantah VI telah menyangkal ban-
tahan Pembantah dengan menyatakan bahwa apa yang Terbantah - VI
lakukan sebagai Mo t ari s dan Pejabat Pembuat Akte Tanah telah
sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku baik berdasar kan pasal
1 Peraturan Jabatan Notaris ketentuan pasal 1320 - yo pasal 1338 KUH
Perdata ;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya sangkalan para
Terbantah tersebut, maka terlebih dahulu Pembantah dibebani-
membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat P-1 s/d P- 4
terbukti bahwa memang Pembantah adalah pemilik dari tanah/
bangunan yang terletak di Jl. Mesjid Darussalam Mo.37 Rt.004 Rw.005
Kelurahan Gandaria Utara sesuai sertifikat Mo.38 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-8.2 ter nyata
Pembantah telah menjual tanah/bangunan tersebut kepada Marsid
Abidin/Terbantah III pada tanggal 16 September 1991 - Akte
No.257/IX/Kebayoran Baru/1991 ;

Menimbang, bahwa namun Pembantah menyangkal telah-
menjual tanah/bangunan tersebut kepada Terbantah III sebagai mana
tersebut dalam Akte Jual Beli Mo.257/IX/Kebayoran Baru/ 1991
dengan menyatakan yang bernama My. Tjut Muthiah Rohamah

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)



D2-P No. 0059330

dalam Akte tersebut adalah palsu karena Pembantah merasa tidak pernah menjual tanah/bangunan tersebut kepada siapa pun juga ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah menyatakan - yang menjual sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 milik Pembantah adalah Ny. Tjut Muthiah Rohamah palsu, maka ini sudah menyangkut masalah pidana dan untuk itu harus ada putusan pidana yang menyatakan bahwa si penjual yang ada dalam Akta Jual-Beli Wo.257/Ii/Kebayoran Baru/1991 itu adalah Ny. Tjut-Muthiah Rohamah palsu ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Pembantah ternyata tidak ada putusan pidana mengenai pemalsuan tersebut, sehingga dalil Pembantah yang menyatakan — bahwa akte jual beli No.257/IX/Kebayoran Baru/1991 yang dibuat Terbantah V mengandung cacat yuridis karena tidak didukung oleh surat-surat bukti maka dictum ke-2 dari Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena dictum ke-2 dari pembantah dinyatakan tidak dapat diterima, maka dictum yang lainnya karena berkaitan dengan dictum ke-2 tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T-VI.1 dan T-VI.2 terbukti bahwa tanah/bangunan yang terletak di Jl. Mesjid Darussalam No.31 Sertifikat No.38 tersebut telah dihipotikkan - oleh Terbantah III kepada PT. Bank Mashill Utama/Terbantah I- pada tanggal 19 Oktober 1991 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbantah III adalah - pemilik dari tanah dan bangunan yang tersebut dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 tersebut diatas berdasarkan akte- jual beli No. 257/IX/Kebayoran Baru/1991 tanggal 16 September- 1991 maka tindakan dari Terbantah III menghipotikkan tanah/ - bangunan tersebut dalam Sertifikat No.38 itu adalah benar dan sah, karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terbantah V - dan Terbantah VI adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari bukti T-I.1 ternyata terhadap

Tanah.....

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

tanah/bangunan dalam sertifikat No. 38 tersebut telah dilaksanakan lelang sesuai risalah lelang No. 101/1993-94 tanggal 2 Juni 1993 berdasarkan Penetapan Pemerintah Lelang tanggal 22 Maret 1993 No. 71/Eks/Hip/1992/PN.Jak.Sel. serta eksekusi tanggal 27 Desember 1992 No. 71/Eks/Hip/1992/PN.Jak.Sel. yang Berita Acara Penyerahan Eksekusi tanggal 2 Desember 1992 No. 71/ - iks/Hip/1992/PN.Jak.Sel. ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas terbukti bahwa lelang eksekusi telah dilaksanakan tanggal 2 Juni 1993 sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sebagai penangkap lelang adalah Johnny Indriady, sedangkan bantahan Pembantah masih dalam proses pemeriksaan karena bantahan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan — tertanggal 27 April 1993, sehingga lelang adalah pembeli — yang beritikad baik yang perlu dilindungi dan pengosongan adalah hanya merupakan akibat hukum saja dari pelaksanaan Lelang Eksekusi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka berdasarkan segala apa yang diuraikan dan dipertimbangkan diatas, Pembantah ternyata tidak berhasil untuk membuktikan seluruh dalil-dalil bantahannya karenanya bantahan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa namun demikian tidak tertutup kemungkinan bagi Pembantah dalam usahanya untuk memperoleh haknya atas tanah/bangunan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan - No. 38 dengan mengajukan gugatan/atas dasar adanya perbuatan-melawan hukum (putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 19 Februari 1976 No. 954/K/SIP/1973) ;

Menimbang, bahwa karena bantahan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembantah sebagai pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara ;

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan ;

MENGADILI.....



.5.

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Pembantah ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima-
(niet ontvankelijk verklaard) ;
- Menghukum Pembantah untuk membayar ongkos perkara —
ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar -----
Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Ma-
jelis pada hari ini KAMIS, tanggal 25 NOPEMBER 1993 oleh kami : HASLIM
HASYIM, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis, NY. Dra. DJURNETTY
SUTRISNO, SH. dan NY. L.TH. BIDARA TATENGKENG, SH. masing-
masing sebagai Hakim Anggota, dan pada hari KAMIS, tanggal 2 DE-
SEMBER 1993, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbu ka
untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh
Hakim-Hakim Anggota tersebut, HADI WARSONO, Panitera Pengganti,
Pembantah sendiri, Kuasa Terbantah I, Kuasa Terbantah V, dan Kuasa
Terbantah VI, tanpa hadirnya Terbantah II, Terbantah- III dan Terbantah
IV.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

(NY. Dra. DJURNETTY SUTRISNO, SH.)

(NY. L.TH. BIDARA TATENGKENG, SH.)

(HASLIM HASYIM. SH.)

PANITERA PENGGANTI

(BUDI WARSONO)

Biaya-biaya :

Meterai	Rp.	1.000,-
Redaksi	Rp.	1.000,-
Panggilan d11.	Rp.	98.000.-
<u>J u m l a h ..</u>	<u>Rp.</u>	<u>100.000.-</u>