



P U T U S A N

Nomor : 674PDT/2016/PT.DKI.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara : -----

1. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk dahulu BANK DAGANG NEGARA Cabang Jakarta Roxy Mas**, berkedudukan di Jalan K.H. Hasyim Ashari Pusat Niaga Roxy Mas, Blok B.1 No.10-11, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ganif Yudarso, SH, Endang Kusyanuarsa, SH. Ceng Panji Setra, G, SH dan Arief Ramadhan, SH Karyawan dari PT. Bank Mandiri ( Persero ) Tbk , berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 8 Desember 2014, selanjutnya disebut : **PEMBANDING I semula TERGUGAT VII** :
2. **HENDRIK KARLAM**, beralamat di Taman Kebun Jeruk Blok C.I/57 Rt.004 Rw.09 Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : John H. Waliry, SH, Sri Rahayu Lilik Ernawati, SH dan Diana Caroline, Advokat berkantor di Kantor Advokat John H. Waliry, SH & Associates, berkedudukan di Jl. Kemuning No.27 (Tomang) Kel. Jati Pulo Kecamatan Palmerah Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Agustus 2015, selanjutnya disebut : **PEMBANDING II semula TERGUGAT I** ;

**L A W A N**

1. **LINDA SANTOSO**, Perempuan, ibu rumah tangga, beralamat di Jalan Taman Aries C-2/4, Rt.03 Rw.06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dormauli Silalahi, SH. dan Tuty RH. Simanjuntak, SH. masing-masing dan keduanya Advokat / Konsultan Hukum pada kantor **DORMAULI SILALAH, SH. & REKAN**, beralamat di Jalan Siantan No.30, Cengkareng Barat, Jakarta Barat

Hal 1 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2016  
selanjutnya disebut : **TERBANDING semula PENGGUGAT;**

**Dan**

- 2.. **ANAWATI ISKANDAR**, beralamat di Taman Aries Blok A 10/1,  
Kelurahan Meruya Ilir, Jakarta Barat, selanjutnya disebut  
**TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT II;**
3. **JOYCE D WAROKA**, beralamat di jalan Meruya Selatan No.1  
Rt.010 Rw.01, Kelurahan Kembangan, Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut : **TURUT TERBANDING II semula  
TERGUGAT III;**
4. **TJHAI SANTO FRANSISCUS/PD SAMAJAYA**, beralamat di  
jalan Sunter Agung Podomoro Blok B 27 No.4, Jakarta Utara,  
selanjutnya disebut : **TURUT TERBANDING III semula  
TERGUGAT IV;**
5. **SRI RAHAYU SEDYONO MARTOATMODJO, SH.**  
**Notaris/PPAT**, beralamat di Jl. Wolter Monginsidi No.26,  
Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : **TURUT TERBANDING  
IV semula TERGUGAT V;**
6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH JAKARTA  
BARAT**, beralamat di Komplek Perumahan Taman Permata  
Buana ( jalan Kembangan Utama No.1 ) Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING V semula  
TERGUGAT VI;**
7. **PT. BALAI LELANG ARTHA GASIA**, berkedudukan di  
Gedung Pusat Pegadaian Lantai I, Jalan Kramat Raya No.162,  
Jakarta Pusat, selanjutnya disebut : **TURUT TERBANDING VII  
semula TURUT TERGUGAT;**

**Pengadilan Tinggi tersebut; -----**

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

-----**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal  
11 Agustus 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 Agustus 2014 dibawah register

Hal 2 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 384/pdt.G.2014/PN.Jkt Bar. .telah mengemukakan sebagai berikut

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No : 804 yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk. Desa Meruya ilir seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 No 111/2964/1981 yang terletak Jl. Taman Aries C.2/4, RT. 03. RW. 06. Kel Meruya Utara, Jakarta Barat (Bukti P-1);

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertitikat Hak Guna bangunan No. 804 yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta barat. Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Meruya Ilir seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 No. 111/2964/1981 yang terletak Jl. Taman Aries C.214, RT.03, RW. 06, Kel. Meruya Utara, Jakarta Barat;

2. Bahwa pada bulan Mei 1988 Tergugat II sebagai adik ipar Penggugat menyampaikan dan meminta tolong kepada Penggugat agar dapat kiranya menolong Tergugat II dalam bentuk bersedia untuk menjaminkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 dimaksud ke Bank Anrico karena Tergugat II sangat memerlukan uang untuk usahanya, sehingga Penggugat bersedia menjaminkan sertifikat Hak Guna Bangunan No 804 tersebut (Bukti P.2);
3. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat Tergugat II ternyata telah melunasi seluruh utangnya kepada Bank Anrico, sehingga Penggugat meminta kepada Tergugat II agar mengembalikan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 tersebut namun Tergugat II menyampaikan kalau sertifikat dimaksud telah dijaminkan kepada Tergugat I karena Tergugat II masih sangat memerlukan uang, uang yang dipinjam oleh Tergugat II dari Tergugat I adalah sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan yang memperkenalkan Tergugat II kepada Tergugat I adalah Tergugat III (Bukti P-3);

Hal 3 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kemudian Penggugat berulang kali mendesak Tergugat II agar melunasi hutangnya kepada Tergugat I agar sertifikat Penggugat kembali dan dengan desakan Penggugat tersebut sehingga Tergugat II memberikan Kuasa kepada suami Penggugat tanggal 25 Januari 1992 untuk menyelesaikan hutang Tergugat II kepada Tergugat I dengan menjual tanah dan rumah milik Tergugat II yang terletak di Taman Aries Blok A 10/1, Meruya ilir, Jakarta Barat kepada Tergugat I (bukti P-4);
5. Bahwa ada pun harga jual tanah dan bangunan milik Tergugat II yang dibayar oleh Tergugat I adalah sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah), dengan perincian Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) dibayarkan kepada Tergugat II dan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) langsung dipotong Tergugat I sebagai pembayaran hutang Tergugat II kepada Tergugat I. Harga jual tanah dan bangunan milik Tergugat II tersebut sangat jauh di bawah harga pasar. (bukti P-5);
6. Bahwa pada tanggal 28 Februari 1992 telah selesai pelaksanaan Jual Beli di Kantor Perumahan, Taman Aries dan telah dilunasi Tergugat II hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam butir 5 di atas namun sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 milik Penggugat tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat I dengan dalil Tergugat II harus melunasi dulu seluruh bunga hutang kepada Tergugat sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
7. Bahwa karena Tergugat I tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.804 beserta asli IMB, maka Penggugat memberikan Surat Kuasa kepada Pengacara Hasibuan & Maureen (H&M) untuk mencoba menyelesaikan persoalan dimaksud, sehingga Pengacara H&M mengirimkan Surat kepada Tergugat I yaitu masing-masing tertanggal 5 Mei 1993 No.048/HM/U/V/93 perihal undangan I dan tertanggal 14 Mei 1993 No.052/HM/U/V/93 perihal undangan II, yang pada pokoknya agar Tergugat I mengembalikan sertifikat Hak Guna bangunan No.804 dan IMB tersebut. (bukti P-6, P-7);
8. Bahwa berkenaan dengan butir 7 diatas, maka Tergugat I melalui kuasa hukumnya John H. Waliry.SH. memberikan tanggapan melalui

Hal 4 dari 64 Hal Put. per No.674/ 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat pada tanggal 22 Mei 1993 No. 43/SK/JW/V/93 yang pada pokoknya mengundang kuasa hukum Penggugat untuk membicarakan masalah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 dimaksud, (Bukti P.8);

9. Bahwa dengan undangan kuasa hukum Tergugat I dalam butir 8 tersebut, maka kuasa hukum Penggugat memenuhi undangan tersebut dan di dalam pertemuan itu kuasa hukum Penggugat menyampaikan usul untuk penyelesaian dan pengembalian sertifikat Hak Guna Bangunan No 804 dan juga melakukan komunikasi via telp. namun sejak pertemuan tanggal 26 Mei 1993 sampai dengan tanggal 21 Oktober 1993 yaitu  $\pm$  5 bulan (lebih kurang lima bulan) tidak ada tanggapan dan atau jawaban dari kuasa hukum Tergugat I dimaksud;
10. Bahwa karena  $\pm$  5 bulan (lebih kurang lima bulan) tidak ada tanggapan dan atau jawaban dari kuasa hukum Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam butir 9 di atas. maka pada tanggal 21 Oktober 1993 kuasa hukum Penggugat mengirim surat lagi kepada kuasa hukum Tergugat I No. 120/HM/Pb/X/93 perihal penyelesaian dan pengembalian sertifikat Hak Guna Bangunan No, 804 atas nama Penggugat tersebut (.bukti P-9);
11. Bahwa berkenaan dengan butir 10 di atas maka kuasa hukum Tergugat mengirim surat kepada kuasa hukum Penggugat tertanggal 22 Oktober 1993 No.: 107/SK/JW/X/93 perihal menjawab surat rekan No. 120/HM/Pb/X/93 tanggal 21 Oktober 1993. mengenai penyelesaian dan pengembalian sertifikat HGB No. 804/Meruya ilir, atas nama Penggugat (linda Santoso), yang pada pokoknya menyatakan hutang Tergugat II masih sisa Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sehingga sertifikat HGB No 804 tidak akan dikembalikan apabila belum lunas sisa hutang dimaksud, (bukti P-10);
12. Bahwa pada saat menunggu tanggapan dan atau jawaban dari kuasa hukum Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam butir 10 di atas maka pada tanggal 7 September 1993 Kuasa Hukum Penggugat mengirim surat No. 104/HM/Pb/1X/93 kepada Tergugat VI perihal pemblokiran sertifikat HGB No. 804 atas nama Penggugat, namun

Hal 5 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai ± 3 tahun (lebih kurang tiga tahun) tidak ada jawaban dari Tergugat VI. maka kuasa hukum Penggugat mengirim surat kembali kepada Tergugat VI pada tanggal 1 Nopember 1996 No. 376/HM/Pm/XI/96 perihal pemblokiran HGB No 804 (bukti P-11, P-12);

13. Bahwa baru pada tanggal 14 Januari 1997 Tergugat VI dengan surat No: 72/03/IV/SPT/17115/97 Tergugat VI memberikan jawaban atas surat kuasa hukum Penggugat dimaksud dalam butir 12 di atas, yang pada pokoknya memberikan penjelasan sebagai berikut :

“ Bahwa sesuai Buku Tanah yang ada pada Tergugat VI, HGB No. 804/Meruya Ilir diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 No. 111/2964/1981 seluas 200 M2 atas nama Tergugat IV (Tjhai Santo Fransiscus) terletak di Komplek Taman Aries Utama Blok C.2 No. 4 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Kotamadya Jakarta Barat;

Bahwa Tergugat IV (Sdr. Tjhai Santo Fransiscus) memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat V (Sri Rahayu Sedyono Martoatmodjo, SH., Notaris/PPAT di Jakarta) tanggal 6 Maret 1993 No. 69/Kebon Jeruk/1993 dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 22 Juli 1993;

Bahwa pada tanggal 23 Agustus 1993, Hak Guna Bangunan No. 804/Meruya Ilir telah terdaftar dibebani Hipotik atas nama PT. Bank Dagang Negara (Persero) berkedudukan di Jakarta”. (Bukti P-13);

14. Bahwa berkenaan dengan butir 13 di atas, Penggugat sangat terkejut dan sangat terpukul mengetahui bahwa sertifikat HGB No. 804/Meruya Ilir telah atas nama Tergugat IV berdasarkan jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat V (Sri Rahayu Sedyono Martoatmodjo SH, Notaris/PPAT di Jakarta) tanggal 6 Maret 1993 No. 69/Kebon Jeruk/1993 dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 22 Juli 1993 dan pada tanggal 23 Agustus 1993, Hak Guna Bangunan No. 804/Meruya Ilir telah terdaftar dibebani Hipotik atas nama Tergugat VII (PT. Bank Dagang Negara (Persero) berkedudukan di Jakarta);

Hal 6 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padahal Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah dan bangunan berdasarkan bukti kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan No 804/Meruya Ilir yang terletak di Jl. Taman Aries C-2/4, RT.03, RW 06, Kel. Meruya Utara, Jakarta Barat kepada siapapun termasuk kepada Tergugat IV melalui Tergugat V selaku Notaris/PPAT dan juga tidak pernah menjaminkan kepada siapapun selain hanya menjaminkan ke Bank Anrico yang telah dilunasi;

15. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan di atas, jelas dan berdasar hukum apabila Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena :

15.1. Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan menerima jaminan dan Tergugat II berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804/Meruya Ilir atas nama Penggugat tanpa adanya persetujuan dari Penggugat kepada Tergugat II untuk menjaminkannya kepada Tergugat I;

15.2. Tergugat III selaku perantara yang memperkenalkan Tergugat II kepada Tergugat I sudah seharusnya mengetahui jika ada jaminan berupa sertifikat atas nama pihak lain dalam hal ini Penggugat, maka sebelum sertifikat diberikan sebagai jaminan kepada Tergugat I sudah seharusnya ada persetujuan dari pemilik sertifikat dalam hal ini Penggugat Namun karena Tergugat I membiarkan terjadinya jaminan sertifikat tersebut tanpa adanya persetujuan Penggugat maka jelas Tergugat III melakukan perbuatan yang melawan hukum;

15.3. Bahwa walaupun Tergugat II telah melunasi hutangnya terhadap Tergugat I tetapi Tergugat I tetap tidak mengembalikan sertifikat tersebut dan Penggugat juga telah berulang kali berupaya meminta secara langsung dan juga berupaya melalui kuasa hukum agar Tergugat I mengembalikan kepada Penggugat, tetapi Tergugat I tetap tidak bersedia mengembalikan sertifikat tersebut adalah jelas suatu perbuatan melawan hukum;

Hal 7 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



15.4. Bahwa dalam kurun waktu 5 bulan (lebih kurang lima bulan sejak pertemuan antara kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat I yaitu tanggal 26 Mei 1993 sampai 21 Oktober 1993 tidak ada jawaban dan kuasa hukum Tergugat I untuk penyelesaian mengenai masalah pengembalian sertifikat dimaksud. Ada beberapa perbuatan melawan hukum yang terjadi yaitu :

- o Pada tanggal 22 Juli 1993 adanya pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI;
- o Pada tanggal 28 Juli 1993 adalah pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan, Tergugat VII;
- o Pada tanggal 23 Agustus 1993 penerbitan sertifikat Hipotik No. 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Tergugat VI;

15.5. Bahwa selanjutnya Tergugat V selaku Notaris/PPAT seharusnya meneliti dengan cermat dan seksama apakah yang datang menghadap untuk menjual tanah dan bangunan rumah tersebut adalah pemilik asli yang sah dalam hal ini Penggugat karena ketidak telitian dan ketidak cermatan Tergugat V mengakibatkan perjanjian jual beli tersebut tidak sah dan menjadi batal demi hukum;

15.6. Bahwa lebih lanjut Tergugat VI terbukti dengan jelas melalaikan kewajibannya karena Penggugat pada tanggal 7 September 1993 melalui Kuasa Hukumnya telah mengirim surat No. : 104/HM/Pb/IX/93 kepada Tergugat VI, perihal pemblokiran sertifikat HGB No. 804 atas nama Penggugat, namun sampai ± 3 tahun (lebih kurang tiga tahun) tidak ada jawaban dari Tergugat VI, dan kemudian kuasa hukum Penggugat mengirim surat kembali kepada Tergugat VI pada tanggal 1 Nopember

Hal 8 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI





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

1996 No.: 376/HM/Pm/XI/96 perihal pemblokiran HGB No. 804.  
( vide Bukti P-11 P-12);

15.7. Tergugat VII jelas tidak menjalankan prinsip kehati-hatiannya dalam memberikan kredit karena :

- Penggugat sejak membeli tanah dan bangunan rumah tersebut sampai saat ini menempati rumah tersebut. Tergugat VII sama sekali tidak pernah datang untuk melakukan survey ke lokasi sebelum memberikan kredit kepada Tergugat IV karena jika dilakukan survei ke lokasi maka sudah tentu akan ketemu dengan Penggugat dan juga Tergugat VII akan mengetahui pemilik sah yang sebenarnya atas tanah dan bangunan rumah dimaksud, namun karena tidak menjalankan prinsip kehati-hatian tersebut sehingga terjadi pemberian kredit yang jelas sangat merugikan Penggugat, hal ini jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa lebih lanjut lagi terdapat kejanggalan dalam pemberian kredit oleh Tergugat VII terhadap Tergugat IV karena :

Jika diteliti dan dicermati secara seksama, bahwa jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat V tersebut terdaftar pada Tergugat VI menjadi atas nama Tergugat IV pada tanggal 22 Juli 1993 dan pada tanggal 28 Juli 1993 sertifikat dimaksud sudah menjadi jaminan/agunan Tergugat VII (hanya dalam waktu waktu enam *hari* sejak Tergugat IV terdaftar di Tergugat VI sudah langsung menjadi jaminan/agunan kepada Tergugat VII). Hal ini jelas adanya ketidakwajaran dan sangat jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

Maka, berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, adalah tepat dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan

Hal 9 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VII (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa selanjutnya untuk membuktikan Tergugat IV membeli tanah dan bangunan rumah tersebut berdasarkan jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V tanggal 6 Maret 1993 No, 69/Kebon Jeruk/1993 dari pihak yang tidak berhak sama sekali, maka Penggugat mengajukan pemeriksaan Akta Jual Beli tersebut kepada Badan Reserse Kriminal Polri Pusat Laboratorium Forensik dan pada tanggal 3 Agustus 2011 Penggugat menerima Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB. 14291/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011 (Bukti P- 14);

17. Bahwa di dalam Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB.: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011 tersebut dibagian kesimpulan disebutkan:

"Dari uraian pemeriksaan tersebut di atas disimpulkan bahwa tanda tangan Ny. Linda Santoso bukti (QT) yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar Akta Jual Beli bermaterai Rp. 1.000.- (seribu rupiah) No. 69Kebun Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Siyono Mardiatmodjo, SH. Yang terdapat dalam bendel Warkah No. 9485 — 9502/1993 BPN Jakarta Barat adalah Spurious Signature atau tandatangan karangan karena mempunyai bentuk umum (general design) yang berbeda dengan tanda tangan Ny. Linda Santoso Pembanding (KT)". (Vide Bukti P-14);

18. Bahwa oleh karena tanda tangan dalam Akta Jual Beli bermaterai Rp. 1.000.- (seribu rupiah) No. 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat oleh Tergugat VI yang terdapat dalam bendel Warkah No 9485 — 9502/1993 BPN Jakarta Barat adalah Spurious Signature atau tanda tangan karangan. maka Akta Jual Beli tersebut adalah batal demi hukum;

19. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum, maka ikutannya yaitu pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi

Hal 10 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)



atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;

20. Bahwa selanjutnya oleh karena pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum, maka perjanjian kredit antara Penggugat Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV serta berikut ikutannya yaitu pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 28 Juli 1993 dan penerbitan sertifikat Hipotik No. 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 adalah batal demi hukum;

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV serta berikut ikutannya yaitu :

Pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 28 Juli 1993 dan penerbitan Sertifikat Hipotik No. 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 adalah batal demi hukum;

21. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana terurai pada butir 2 s/d 20 di atas telah terlaksana dengan sempurna dan telah menimbulkan kerugian yang tidak kecil bagi Penggugat;



22. Bahwa oleh karena itu kerugian yang dialami Penggugat tersebut yaitu Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut karena dengan adanya perbuatan melawan hukum Para Tergugat, sejak tahun 1993 sampai saat ini Penggugat menjadi sangat tertekan dan hatinya tidak tentram sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat secara tanggung renteng karena sejak tahun 1993 sampai dengan saat ini Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi sangat tertekan dan hatinya tidak tentram karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat, untuk itu ganti ruginya adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

**DALAM PROVISI**

Bahwa akibat Pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 28 Juli 1993 dan penerbitan sertifikat Hipotik No. 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 dan juga Turut Tergugat pernah menyampaikan kepada Penggugat surat panggilan pemberitahuan lelang untuk tanah dan bangunan rumah milik Penggugat, maka Penggugat ada kekhawatiran yang sangat terhadap Tergugat VII dan Turut Tergugat akan melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat yang sudah pasti sangat merugikan Penggugat;

Bahwa dengan keadaan dimaksud di atas maka untuk mencegah tindakan-tindakan yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut, maka adalah tepat dan sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menjatuhkan Putusan Provisi memerintahkan Tergugat VII dan Turut Tergugat melaksanakan pelelangan atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dimaksud sejak perkara a quo diperiksa sampai dengan putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;



PUTUSAN SERTA MERTA

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik antara lain dalam hal ini Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB.: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011 dari Badan Reserse Kriminal Polri Pusat Laboratorium Forensik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi atau verzet dan Para Tergugat atau Turut Tergugat (uitvoerbaar bij vooraad) sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 HIR;

Adapun bunyi pasal 180 HIR adalah :

“..Pengadilan Negeri itu boleh memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang memuat peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti ...”.

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi atau verzet (uitvoerbaar bij voorraad);

SITA JAMINAN

Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat agar gugatan aquo mencapai sasaran dan begitu pula agar Para Tergugat tidak melakukan tindakan semena-mena, Penggugat mohon agar Majelis Hakim dalam perkara aquo meletakkan sita jaminan atas benda bergerak dan atau tidak bergerak Para Tergugat yang daftarnya akan diusulkan oleh Penggugat;

Maka, berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Memerintahkan Tergugat VII dan Turut Tergugat tidak melaksanakan pelelangan atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dimaksud





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak perkara a quo diperiksa sampai dengan putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Meruya Ilir seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 No, 111/2964/1981 yang terletak Jl. Taman Aries C.2/4, RT.03, RW. 06. Kel. Meruya Utara, Jakarta Barat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli bermaterai Rp. 1.000,- (seribu rupiah) No 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Tergugat VI (Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo.SH), yang terdapat dalam bendel Warkah No 9485 — 95O2/1993 Tergugat VI (BPN Jakarta Barat) adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV serta berikut ikutannya yaitu :
7. Pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 2 Juli 1993 dan penerbitan sertifikat Hipotik No 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII yang

Hal 14 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 adalah batal demi hukum;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat secara tanggung renteng karena sejak tahun 1993 sampai dengan saat ini Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi sangat tertekan dan hatinya tidak tentram karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat untuk itu ganti ruginya adalah sebesar Rp 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbbaar bij voorraad) walaupun ada banding dan kasasi atau verzet;
11. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan mematuhi putusan perkara a quo;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

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

- BAHWA TERGUGAT I KONPENS I / PENGUGAT REKONPENS I MENOLAK DENGAN TEGAS SELURUH DALIL-DALIL PENGUGAT KONPENS I / TERGUGAT REKONPENS I, KECUALI DIAKUI SECARA TEGAS.

A. DALAM KONPENS I.

**DALAM EKSEPSI:**

**I. EXCEPTIO RES JUDICATA ATAU NEBIS IN IDEM.**

Gugatan perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat Konpensi

Hal 15 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah register nomor : 384/PDT.G//2014/PN.JKT.BAR, adalah nebis in idem, karena telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung dalam tingkat peninjauan kembali nomor: 99 PK/PDT/2012 tanggal 30 Oktober 2012, jo. putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi nomor : 44 k/PDT/2008, tanggal 27 agustus 2008, jo. putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor : 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007, jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor : 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 april 2005, yang amarnya menyatakan "menolak permohonan PK (peninjauan kembali) yang diajukan oleh pemohon PK (peninjauan kembali) ny. linda santoso sebagai Penggugat";

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa gugatan perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11-08-2014 dibawah register perkara Nomor : 384/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR., adalah Nebis In Idem, dengan gugatan perkara yang telah diajukan Penggugat pada tahun 2004 dibawah register perkara Nomor: 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR;

Bahwa terhadap perkara Nomor : 218/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR, sudah ada Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjide) sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung yaitu:

Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 99 PK/PDT/2012 tanggal 30 Oktober 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Kasasi Nomor : 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007, Jo. Putusan PEngadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 218/PDT.G/2004/PN. JKT.BAR, tanggal 27 April 2005, yang amarnya menyatakan "Menolak Permohonan PK (Peninjauan Kembali) Yang Diajukan Oleh Pemohon PK (Peninjauan Kembali) Ny. Linda Santoso Sebagai Penggugat";

Hal 16 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



3. Bahwa obyek dan pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan perkara No. 384/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR sama dengan obyek dan pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam perkara No. 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, yaitu terkait keberatan atau penyangkalan dari Penggugat yang telah mengalihkan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 luas 200 M2 yang terletak di Meruya ilir, Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Tjhai Santo Fransiscus/PD Samajaya (Tergugat IV), dimana penyangkalan Penggugat tersebut sama sekali tidak benar dan tidak terbukti;

Bahwa mengenai Eksepsi Nebis In Idem ini telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor . 588 K/SIP/1973. tanggal 03 Oktober 1973, dalam kaidah hukumnya yang menyatakan :

"Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek perkara dan juga Penggugatnya, yang telah mendapat Keputusan dari Mahkamah Agung (Putusan tanggal 19 Desember 1950 Nomor : 350 K/SIP/1970), maka seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

Mengenai Nebis In Idem ini juga ditegaskan dalam Kaidah Hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 647 K/SIP/1973, tanggal 13 April 1976 (dalam Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Penulis/disusun oleh M. Ali Boediarto, SH, Penerbit Swara Justitia, Cetakan September 2005, halaman 41) tentang azas Nebis In Idem sebagai berikut :

" Bilamana **suatu obyek gugatan yang disengketakan** para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa "Obyek Sengketa" telah diberikan "Status Hukum" dalam suatu putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama obyeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku Azas Nebis In Idem. Sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, Azas Nebis In Idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja,

Hal 17 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



melainkan juga adanya kesamaan dalam obyek sengketanya”;

4. Berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diatas, yaitu Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 99 PK/PDT/2012 tanggal 30 Oktober 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Kasasi Nomor: 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 April 2005, yang amarnya menyatakan “Menolak Permohonan PK (peninjauan kembali) yang diajukan oleh pemohon PK (peninjauan kembali) Ny. Linda Santoso sebagai Penggugat”. maka gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan;

1. Bahwa dengan mendasarkan pada kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, serta dengan telah adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana yang kami kemukakan diatas, telah terbukti bahwa gugatan perkara a quo adalah Nebis In Idem, oleh karena itu kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menerima Eksepsi dan Tergugat I dan memutuskan perkara ini dengan menyatakan “Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”.

## **II. PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT SECARA ABSOLUT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO.**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;

2. Eksepsi Kompetensi Absolut ini diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (2) HIR dan Pasal 134 HIR yang menentukan sebagai berikut :

**“Pasal 125 ayat(2) HIR :**





"Akan tetapi jika Tergugat di dalam surat jawabannya yang tersebut pada pasal 121, mengemukakan eksepsi (penangkisan) bahwa Pengadilan Negeri tidak berkuasa memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak datang, wajiblah Pengadilan Negeri memberi keputusan tentang eksepsi itu, sesudah didengarnya orang yang menggugat itu, hanya jika eksepsi itu tidak dibenarkan, maka Pengadilan Negeri akan memutuskan pokok perkara itu";

Pasal 134 HIR :

"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu dapat diminta agar hakim menyatakan dirinya tidak berwenang dan wajib pula karena jabatannya mengaku bahwa ia tidak berwenang";

3. Berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (2) HIR Juncto Pasal 134 HIR tersebut diatas, maka sebelum Majelis Hakim Perkara ini memeriksa dan mengadili pokok perkara, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, untuk mengeluarkan putusan terhadap eksepsi mengenai ketidak-wenangan Absolut dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo yang diuraikan dibawah ini.

4. **Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat Secara Absolut Tidak Mempunyai Kompetensi atau Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini, berdasarkan hal-hal sebaqai berikut:**

- 4.1. Bahwa materi pokok dalam Surat Gugatan Penggugat adalah Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan pembatalan terhadap Akta Jual Beli bermaterai Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) No : 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 06 Maret 1993 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH i.c. Tergugat V, yang terdapat dalam Bendel Warkah No. 9485 - 9502/1993 BPN Jakarta Barat i.c. Tergugat VI, serta meminta pembatalan atas proses selanjutnya yang difakukan oleh Tergugat VI yaitu pencatatan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV



yang dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993;

4.2. Bahwa pembatalan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut dapat dilihat pada halaman 17 surat Gugatan Penggugat, pada bagian Petitum yang dimintakan oleh Penggugat, pada buiir 4 dan 5 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan yang kami kutip sebagai berikut :

4. Menyatakan Akta Jual Beli bermaterai Rp. 1.000,00 (Seribu Rupiah) No. 69/Kebon Jaruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah i.c. Tergugat V (Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH) yang terdapat dalam Bendel Warkah No. 9485 - 9502/1993 Tergugat VI (BPN Jakarta Barat) adalah batal demi hukum;

5. Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;

Untuk menjadi kejelasan bagi Majelis Hakim, mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memeriksa gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara dan Petitum Gugatan.

4.3. Bahwa pembatalan terhadap pencatatan dan perubahan nama pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Tergugat VI dari nama semula Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV, hanyalah bisa diajukan ke *Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)* berdasarkan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor: 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang- undang PTUN);

Hal 20 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



- 4.4. Bahwa tindakan Tergugat VI dalam melakukan pencatatan dan perubahan nama pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 804 tersebut adalah dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 butir 8 Undang-Undang PTUN):
- 4.5. Bahwa pencatatan perubahan nama dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 804 yang semula tercatat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI merupakan penetapan tertulis, karena perubahan pencatatan nama tersebut baik bentuk maupun isinya telah dibuat secara tertulis;
- 4.6. Bahwa pencatatan perubahan nama dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 804 yang semula tercatat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI bersifat yaitu :
- a. Konkret, karena obyek yang *dicatat* perubahannya *dalam* sertifikat tersebut adalah nyata-nyata ada, tidak abstrak dan dapat ditentukan yaitu berupa Sertifikat Hak Hak Guna Bangunan Nomor: 804;
  - b. Individual, karena pencatatan perubahan nama dalam sertifikat tersebut tidak ditujukan kepada umum dan hanya ditujukan kepada Tergugat IV;
  - c. Final karena pencatatan perubahan nama dalam sertifikat tersebut sudah definitif serta tidak ada upaya administratif lain yang dapat dilakukan terhadapnya.
5. Bahwa Pasal 47 Undang-undang PTUN secara tegas menyatakan “Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara) bertugas dan berwenang



memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";

6. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 677/K/Sip/1972, tertanggal 20 Desember 1972, Mahkamah Agung telah memberikan pertimbangan hukum bahwa suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, yang dikutip sebagai berikut :

"Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain".

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mengingat gugatan Penggugat adalah menyangkut Sengketa Tata Usaha Negara yaitu sehubungan dengan pencatatan perubahan nama (balik nama) dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 804 yang semula atas nama Penggugat kemudian berubah nama menjadi Tergugat IV yang, dilakukan oleh Tergugat VI, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara absolut tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

7. Bahwa mengingat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I adalah eksepsi mengenai kompetensi absolut (mutlak), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (2) HIR, Tergugat I dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan Tergugat I dan mohon agar dikeluarkan putusan mengenai hal tersebut.

Hal 22 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



**III. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT/ PREMATUR.**

1. Bahwa dalam Posita gugatannya halaman 8, nomor 14, PENGGUGAT mendalilkan "bahwa Penggugat terkejut dengan adanya balik nama sertifikat HGB No.804/Meruya Ilir telah berubah nama menjadi Tergugat IV, karena Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah dan bangunan berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804/Meruya Ilir yang terletak di Jl. Taman Aries C-2/4, RT.03, RW.06, Kel. Meruya Utara, Jakarta Barat kepada siapapun termasuk kepada Tergugat IV melalui Tergugat V selaku Notaris/PPAT dan juga tidak pernah menjaminkan kepada siapapun selain hanya menjaminkan ke Bank Anrico yang telah dilunasi";
2. Apabila Sertifikat milik Penggugat Vide Bukti P-1, dimaksud, tidak pernah dijual oleh Penggugat kepada siapapun namun telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV tanpa sepengetahuan Penggugat, Vide surat gugatan Penggugat pada halaman 8 Nomor 14, maka sudah pasti ada tindak pidana dalam pelaksanaan balik nama tersebut, sehingga seharusnya Penggugat melaporkan tindak pidana tersebut untuk mencari siapa yang telah melakukan balik nama sertifikat dimaksud tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemiik sertifikat tersebut (Vide Bukti P-1);
3. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat halaman 12, nomor 16, 17, 18 Penggugat mendalilkan mengenai Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB: 1429/DTF/2011 tertangga! 23 Juni 2011 dibagian kesimpulan disebutkan :

"Dari uraian pemeriksaan tersebut diatas disimpulkan **bahwa** tanda-tangan Ny. Linda Santoso bukti (QT) yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar Akta Jual Beli bermaterai Rp. 1.000,00 (seribu Rupiah) No. 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH yang terdapat dalam bendel Warkah No. 9485-9502/1993 BPN Jakarta Barat adalah Spurious Signature atau tanda-tangan karangan karena mempunyai bentuk umum (general design) yang berbeda dengan tanda-tangan Ny. Linda Santoso

Hal 23 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI





Pembanding (KT). (Vide Bukti P-14)";

4. Bahwa untuk menentukan apakah suatu surat itu merupakan surat yang palsu dan siapa pelaku yang telah membuat surat palsu tersebut, maka hal ini harus dibuktikan terlebih dahulu dalam persidangan perkara pidana;

Bahwa sampai dengan saat ini belum ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH itu adalah Akta palsu dan siapa pelaku yang telah memalsukannya. Sehingga dengan adanya surat berupa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB ; 1429/DTF/2011, tertanggal 23 Juni 2011 dimaksud, bukanlah secara otomatis membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH dan selanjutnya Penggugat sebagai pemilik atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 tersebut;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 dibuat pada tanggal 6 Maret 1993. Bahwa ancaman pidana terhadap tindak pidana pemalsuan Akta Jual Beli Nomor: 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993, dalam KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) ditentukan selama 6 (enam) tahun. Sehingga pelaporan pidana atas dugaan tindak pidana pemalsuan Akta Jual Beli tersebut, saat ini telah kadaluwarsa / lewat waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 78 KUHPidana yang menyatakan :

"Hak menuntut hukuman gugur (tidak dapat dijalankan lagi) karena lewat waktunya :

- 1e. Sesudah lewat 1(satu) tahun bagi segala pelanggaran dan bagi kejahatan yang dilakukan dengan mempergunakan percetakan;
- 2e. Sesudah lewat 6 (enam) tahun bagi kejahatan yang terancam hukuman denda, kurungan atau penjara yang

Hal 24 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



tidak lebih dari 3 (tiga) tahun;

3e. Sesudah lewat 12 (dua belas) tahun bagi segala kejahatan yang terancam hukuman penjara sementara yang lebih dari 3 (tiga) tahun”;

5. Bahwa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminaiistik No. LAB: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011, telah diajukan oleh Penggugat sebagai Novum (BUKTI BARU) dalam Permohonan PK (Peninjauan Kembali) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 April 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, dimana terhadap permohonan PK (Peninjauan Kembali) yang diajukan Penggugat tersebut, telah Ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya Nomor : 99 PK/PDT/2012, tanggal 30 Oktober 2013, dimana dalam Putusan PK tersebut telah dipertimbangkan (sebagaimana yang kami kutip) sebagai berikut :

“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti dan Judex Juris tidak salah dalam menerapkan hukum dan tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi dan Judex Juris;

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena novum berupa "Foto Copy" Hasil Mabes Polri” tidak bersifat menentukan, oleh karenanya tidak dapat membatalkan putusan Judex Juris;

Bahwa selain itu, alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan Peninjauan Kembali sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 67 a s/d. f Undang-undang Nomor : 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor: 5 Tahun

Hal 25 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor:  
3 Tahun 2009”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas,  
maka Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh  
pemohon Peninjauan Kembali Ny. Linda Santoso tersebut  
Harus Ditolak;

6. **Bahwa dikarenakan belum adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 itu palsu dan siapa pelaku yang membuat surat palsu tersebut. maka jelas bahwa Gugatan Penggugat Premature (belum waktunya untuk diajukan);**
7. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat;

#### **IV. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN ERROR IN PERSONA.**

1. Bahwa sejak semula antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak mempunyai hubungan apapun, karenanya jelas gugatan Penggugat Error In Persona yang telah menarik Hendrik Karlam sebagai Tergugat I;
2. Bahwa dalam perkara a quo, Tergugat I tidak dapat dijadikan pihak oleh Penggugat, karena sejak permasalahan hutang piutang antara Tergugat II (Ny. Anawati Iskandar yang merupakan adik ipar dari Penggugat) dengan Tergugat I telah selesai yakni sejak tahun 1992, maka antara Tergugat II dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun, disamping itu sejak awal adanya hutang piutang antara Tergugat II (Ny. Anawati Iskandar) dengan Tergugat I, yang memegang Sertifikat dan IMB milik Penggugat tersebut adalah Tergugat III (Sdri. Joyce D Waroka) dan bukanlah Tergugat I;

Bahwa keberadaan Sertifikat milik Penggugat tersebut berada di

Hal 26 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan Tergugat III, hal ini berdasarkan bukti Surat Tanda Bukti Lapor No. Pol : TBL/02-TBA/I/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996, Sub Direktorat Reserse Polri atas nama Pelapor Joyce D Waroka, yang menyatakan bahwa si Pelapor telah kehilangan asli Sertifikat HGB No. 804 atas nama Ny. Linda Santoso sewaktu pindahan rumah dari Taman Meruya Ilir I No. 4 ke Jl. Meruya No. 1 Jakarta Barat, pada tanggal 14 Pebruari 1992;

Bahwa berdasarkan Surat Tanda Bukti Lapor No. Pol : TBL/02-TBA/I/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996 tersebut, membuktikan bahwa asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 atas nama Linda Santoso i.c. Penggugat yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat, ternyata sertifikat Tidak dipegang/tidak disimpan/tidak dikuasai Oleh Hendrik Karlam i.c. Tergugat I, akan tetapi sertifikat tersebut dipegang/disimpan/dikuasai oleh seorang yang bernama Joyce D. Waroka i.c. Tergugat III. Dalam surat Laporan tersebut, jelas Joyce D. Waroka i.c Tergugat III melaporkan ke Mabes Polri bahwa Asli Sertifikat HGB No. 804 atas nama Ny. Linda Santoso i.c. Penggugat yang dipegang/disimpan/dikuasai oleh Joyce D. Waroka i.c. Tergugat III telah hilang sewaktu Joyce D. Waroka i.c. Tergugat III pindah rumah dari Taman Meruya Ilir I No. 4 Jakarta Barat ke Jl. Meruya No. 1 Jakarta Barat;

Lagipula dengan telah adanya balik nama sertifikat milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV, maka hal ini merupakan urusan Penggugat sendiri dengan Tergugat IV karena tidak mungkin Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (Tergugat VI) akan memproses balik namanya jika tidak ada Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat IV;

3. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon agar *Gugatan* Penggugat dinyatakan ditolak;

## V. EKSEPSIMENGENAI GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL.

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (Obscuur Libel), sebagai berikut:

Hal 27 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)



1. Bahwa dalam surat Gugatan Penggugat, Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas obyek tanah sengketa. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1559 K/PDT/1983 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/SIP/1975, dinyatakan bahwa Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan dinyatakan Obscur Libel dan gugatan tidak dapat diterima;

2. Bahwa dalam Petitumnya Nomor: 8, Penggugat memohonkan "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat";

Bahwa permohonan Penggugat tersebut sama sekali tidak diuraikan dalam Posita Surat Gugatnya. Dan sesuai ketentuan hukum, hal-hal yang tidak diuraikan dalam Posita, tidak dapat dimohonkan dalam Petitum, karenanya jelas Petitum Penggugat pada Nomor : 8 tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan;

3. Bahwa dalam Petitumnya Nomor : 7, Penggugat telah memohonkan :

"7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat secara tanggung renteng karena sejak tahun 1993 sampai dengan saat ini Penggugat seiaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi sangat tertekan dan hatinya tidak tentram karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat, untuk itu ganti ruginya adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)";

Namun ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) tersebut tidak pernah diuraikan oleh Penggugat dalam Posita Surat Gugatnya, dimana sesuai dengan ketentuan hukum, Petitum harus didukung oleh Posita. Dengan demikian jelas gugatan Penggugat yang demikian menjadi kabur (Obscur Libel);

#### **JAWABAN DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Tergugat I mohon agar hal-hal yang dikemukakan dalam

Hal 28 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



bagian Eksepsi tersebut diatas, secara Mutatis Mutandis dianggap termasuk dalam dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat I dalam Pokok Perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang diakuinya secara tegas;
3. Bahwa sejak semula antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak mempunyai hubungan hukum apapun, karenanya jelas gugatan Penggugat Error In Persona yang telah menarik Hendrik Karlam sebagai Tergugat I;
4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun karena hutang Tergugat II (Ny. Anawati Iskandar yang merupakan adik ipar dari Penggugat) kepada Tergugat I yang dijamin dengan Sertifikat dan IMB milik Penggugat, Vide Bukti P-1, tidak dipegang oleh Tergugat I, akan tetapi dipegang oleh seorang perantara yang bernama Joice D. Waroka i.c. Tergugat III;

Setahu Tergugat I, bahwa Joice D. Waroka I.c. Tergugat III adalah teman baiknya Tergugat II, yang menjadi perantara hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II, sehingga seharusnya Penggugat menanyakan keberadaan sertifikat tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III;

5. Bahwa keberadaan Sertifikat milik Penggugat tersebut berada di tangan Tergugat III, hal ini berdasarkan Surat Tanda Bukti Lapor No. Pol : TBL/02- TB/VI/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996, Sub Direktorat Reserse Poiri atas nama Pelapor Joyce D Waroka, yang menyatakan bahwa si Pelapor telah kehilangan asli Sertifikat HGB No. 804 atas nama Ny. Linda Santoso sewaktu pindahan rumah dari Taman Meruya ilir 1 No. 4 ke Jl. Meruya No. 1 Jakarta Barat, pada tanggal 14 Pebruari 1992;

Bahwa berdasarkan Surat Tanda Bukti Lapor No. Pol: TBL/02-TBA/I/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996 tersebut, membuktikan bahwa asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 atas nama Linda





Santoso i.c. Penggugat yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat, ternyata sertifikat tidak dipegang/tidak disimpan/tidak dikuasai oleh Hendrik Karlam i.c. Tergugat I, akan tetapi sertifikat tersebut dipegang/disimpan/dikuasai oleh seorang yang bernama Joyce D Waroka i.c. Tergugat III. Dalam surat Laporan tersebut, jelas Joyce D Waroka i.c. Tergugat III melaporkan ke Mabes Polri bahwa Asli Sertifikat HGB No. 804 atas nama Ny. Linda Santoso i.c. Penggugat yang dipegang/disimpan/dikuasai oleh Joyce D. Waroka i.c. Tergugat III telah hilang sewaktu Joyce D. Waroka i.c. Tergugat III pindah rumah dari Taman Meruya Ilir I No. 4 Jakarta Barat ke Jl. Meruya No. 1 Jakarta Barat. Untuk itu, Tergugat I mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut yang tentunya didasarkan pada bukti-bukti;

6. Bahwa Penggugat mengetahui mengenai adanya hutang Tergugat II kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 100.000 000,00 (seratus juta rupiah), hal ini dapat dilihat pada POSITA Surat Gugatan Penggugat pada halaman 4 nomor 3 yang menyatakan "Uang yang dipinjam Tergugat II dari Tergugat I adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)";

7. Bahwa sejak tahun 1992, hutang Tergugat II kepada Tergugat I tersebut telah selesai dan yang menyelesaikan hutang tersebut adalah Suami Penggugat selaku Kuasa dari Tergugat II, hal ini sebagaimana yang tertuang dalam Posita Surat Gugatan Penggugat pada halaman 5 nomor 4, 5 dan 6. yang menyatakan:

4. "Bahwa kemudian Penggugat berulang kali mendesak Tergugat II agar melunasi hutangnya kepada Tergugat I agar sertifikat Penggugat kembali dan dengan desakan Penggugat tersebut, sehingga Tergugat II memberikan Surat Kuasa kepada Suami Penggugat tanggal 25 Januari 1992 untuk menyelesaikan hutang Tergugat II kepada Tergugat I dengan menjual tanah dan rumah milik Tergugat II yang terletak di Taman Aries Blok A 10/1 Meruya Ilir, Jakarta Barat kepada Tergugat I (Bukti P-4)";

5. Bahwa adapun harga jual tanah dan bangunan milik Tergugat II yang dibayar oleh Tergugat I adalah sebesar Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) dengan perincian Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) dibayarkan kepada Tergugat II dan Rp. 100.000.000,00

Hal 30 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



(seratus juta rupiah) langsung dipotong Tergugat I sebagai pembayaran hutang Tergugat II kepada Tergugat I. Harga jual tanah dan bangunan milik Tergugat II tersebut sangat jauh dibawah harga pasar (Bukti P-51)";

6. Bahwa pada tanggal 28 Februari 1992 telah selesai pelaksanaan Jual Beli di Kantor Perumahan Taman Aries dan telah dilunasi hutangnya Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam butir 5 diatas";

Berdasarkan Posita Gugatan Penggugat pada halaman 5 nomor 4, 5 dan 6 tersebut, terbukti Penggugat mengetahui dengan jelas dan pasti bahwa hutang Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) telah selesai pada tahun 1992, sehingga sudah tidak ada hubungan apapun antara Tergugat I dengan Tergugat II;

**Bahwa dalil Penggugat dalam surat Gugatan pada halaman 4 yang menyatakan** Harga Jual tanah dan bangunan milik Tergugat II tersebut sangat jauh dibawah harga pasar (Bukti P-5)". Harusnya ditolak dan dikesampingkan, karena dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada saja, karena jika benar – quod non – harga jual tanah dan bangunan milik Tergugat II tersebut sangat jauh dibawah harga, mengapa pada saat itu Tergugat II setuju dengan harga sebesar Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dan mengapa juga, Penggugat yang keberatan dengan transaksi jual beli tersebut, sedangkan Tergugat II saja sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut mau menjual tanah dan bangunan milik Tergugat II dimaksud. Bahwa uang penjualan tanah dan bangunan Tergugat II tersebut, telah dibayar lunas oleh Tergugat I dengan perincian yaitu :

- Uang yang sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) digunakan Tergugat II untuk menyelesaikan hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;
- Sedangkan uang yang sejumlah Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) dibayar oleh Tergugat I dan diterima oleh Tergugat II;



Bahwa dengan telah selesainya permasalahan hutang piutang antara Tergugat II (Ny. Anawati Iskandar yang merupakan adik ipar dari Penggugat) dengan Tergugat I sejak Tahun 1992, maka antara Tergugat II dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun, disamping itu sejak awal adanya hutang piutang antara Tergugat II (Ny. Anawati Iskandar) dengan Tergugat I, yang memegang Sertifikat dan IMB milik Penggugat tersebut adalah Tergugat III (Sdri. Joyce D Waroka) dan bukanlah Tergugat I. Jadi yang harus bertanggung-jawab terhadap sertifikat milik Penggugat tersebut adalah Tergugat III;

Dengan demikian, jelas bahwa dengan adanya balik nama sertifikat milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV, maka hal ini merupakan urusan Penggugat sendiri dengan Tergugat IV karena tidak mungkin Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (Tergugat VI) akan memproses balik namanya jika tidak ada sertifikatnya dan jika tidak ada Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat IV, dimana Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (Tergugat VI) tentunya telah mengecek keaslian dari Sertifikat dimaksud, sehingga bisa dilaksanakan balik nama menjadi atas nama Tergugat IV;

8. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil Penggugat dalam surat gugatan pada halaman 5 nomor 6 bagian terakhir yang menyatakan ".....", namun sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 milik Penggugat tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat I dengan dalil Tergugat II harus melunasi dulu seluruh bunga hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah)", karena dengan adanya pembayaran dari Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagaimana yang diakui dan dibenarkan oleh Penggugat sesuai dalilnya pada surat gugatan halaman 5 nomor 5, maka telah selesailah hutang Tergugat II kepada Tergugat I;

Bahwa sejak semula adanya hutang Tergugat II kepada Tergugat I. sertifikat milik Penggugat tersebut tidak pernah dipegang/disimpan oleh Tergugat I dan sertifikat milik Penggugat berada ditangan Tergugat III sebagaimana Surat Tanda Bukti Lapor No. Pol: TBL/02-TBA/I/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1998, Sub Direktorat Reserse



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polri atas nama Pelapor Joyce D Waroka, yang menyatakan bahwa si Pelapor telah kehilangan asli Sertifikat HGB No. 804 atas nama Ny. Linda Santoso sewaktu pindahan rumah dari Taman Meruya Ilir I No. 4 ke Jl. Meruya No. 1 Jakarta Barat, pada tanggal 14 Pebruari 1992. Jadi Tergugat I tidak akan dapat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat.

Jika benar - *quod non* - apa yang didalilkan Penggugat tersebut, mengapa pada saat itu Penggugat dan Tergugat II tidak juga membayar bunga kepada Tergugat I sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan Penggugat ? Padahal pada saat itu Tergugat I telah menyatakan bahwa hutang Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) telah lunas dan selesai;

9. **Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil Penggugat dalam surat gugatan pada halaman 5 s/d. 6, pada nomor 7, 8, 9, 10 yang intinya mendalilkan** “Tergugat / tidak mau mengembalikan sertifikat milik Hak Guna Bangunan kepada Penggugat, sehingga PENGUGAT berulang kali mengirimkan surat undangan kepada Tergugat I”;

Bahwa dalil Penggugat ini adalah dalil yang mengada-ada saja, karena dalam persidangan perkara No. 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, yang lalu, Penggugat telah mengajukan Bukti berupa Surat Pernyataan tertanggal 06 Februari 1998, yang ditanda-tangani oleh Tjhai Santo Fransiscus i.c. Tergugat IV dalam perkara ini, dimana dalam perkara No. 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR tersebut, Tjhai Santo Fransiscus sebagai Tergugat II. Surat *pernyataan tersebut* yang isinya menyatakan “bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804/Meruya Ilir berada pada Tjhai Santo Fransiscus dan Penggugat telah menerima pernyataan dari Tjhai Santo Fransiscus yang akan mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat”;

Berdasarkan fakta tersebut, jelas bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan sertifikat tersebut ada ditangan Tergugat IV. Tapi mengapa Penggugat tetap meminta agar Tergugat I menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat;

Hal 33 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Jika benar - *quod non* - dalil Penggugat yang menyatakan “Tergugat I tidak mau mengembalikan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 kepada Penggugat”, maka timbul pertanyaan mengapa Penggugat tidak melaporkan Tergugat I kepada pihak yang berwajib ? Ternyata Penggugat telah melaporkan Tergugat I kepada pihak yang berwajib dan laporan tersebut tidak ditindak-lanjuti oleh Mabes Polri karena memang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804/Meruya Ilir tidak dikuasai/tidak dipegang oleh Tergugat I. Malahan berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 06 Februari 1998 yang ditanda-tangani oleh Tjhai Santo Fransiscus terbukti bahwa sertifikat dimaksud ada ditangan Tjhai Santo Fransiscus (Tergugat IV); Berdasarkan hal tersebut, terbukti bahwa tidak ada hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Tergugat 1, karena jelas-jelas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804/Meruya Ilir berada pada Tergugat IV;

- 10. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil Penggugat pada halaman 8 nomor 14,** mengenai dalil “Penggugat yang menyangkal bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah dan bangunan kepada siapapun termasuk kepada Tergugat IV”;

Bahwa penyangkalan Penggugat tersebut adalah hal yang mengada-ada saja dan tidak masuk logika akal sehat, karena antara Penggugat dengan Tergugat IV terdapat hubungan yang erat dan mungkin ada hubungan keluarga diantara Penggugat dengan Tergugat IV, sehingga peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat IV tersebut memang sudah direncanakan dan dikehendaki oleh Penggugat dan Tergugat IV. Adanya hubungan yang erat tersebut, terbukti dari alamat Penggugat dan alamat Tergugat IV berada pada alamat yang sama yaitu di Taman Aries C-2/4, RT.03, RW.Q6, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat. Apabila tidak ada hubungan keluarga atau tidak ada hubungan apapun, maka tentunya 2 (dua) *orang* itu tidak akan berada atau bertempat tinggal pada 1 (satu) alamat yang sama;

Jika benar - *quod non* - tidak ada hubungan apa-apa antara Penggugat dengan Tergugat IV, maka tentunya Penggugat dan



Tergugat IV tidak akan berada dan tidak akan bertempat tinggal pada 1 (satu) alamat yang sama;

Mengenai kesamaan alamat Penggugat dan Tergugat IV ini, terbukti jelas dalam gugatan Penggugat dalam perkara No. 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR., sebagaimana yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 April 2005. Namun demikian, Tergugat IV ini sama sekali tidak hadir dalam persidangan perkara Nomor : 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR maupun dalam persidangan perkara Nomor : 384/PDT. G/2014/PN. J KT. BAR;

Jika benar - *quod non* - peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat IV tersebut, memang transaksi yang benar terjadi terjadi dan bukanlah transaksi akal- akalan yang dilakukan oleh Penggugat bersama-sama Tergugat IV, maka tentunya Tergugat IV akan menghadiri persidangan dan akan mempertahankan haknya atas tanah dan bangunan tersebut;

Sehingga timbul pertanyaan, mengapa Tergugat IV tidak pernah muncul dalam persidangan perkara ini, padahal Tergugat IV yang memegang peranan penting dalam pengalihan sertifikat milik Penggugat kepada Tergugat IV. Jika benar - *quod non* - tidak ada kerjasama yang baik antara Penggugat dengan Tergugat IV dalam proses peralihan sertifikat milik Penggugat kepada Tergugat IV, maka tentunya Tergugat IV sangat berkepentingan untuk mempertahankan kepemilikan atas sertifikat milik Penggugat yang telah dialihkan kepada Tergugat IV;

Bahwa sesuai yang dituangkan dalam Gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 2, 3, jelas terdapat hubungan kekeluargaan yang erat antara Penggugat dengan Tergugat II (Anawati Iskandar) yaitu Tergugat II sebagai adik ipar Penggugat, sehingga Penggugat setuju dan bersedia menjamtnkn sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 milik Penggugat ke Bank Anrico sebagai jaminan atas hutang/pinjamannya Tergugat II. Sebagai penjamin, Penggugat tentunya harus menanda-tangani Akta-akta terkait dengan pemberian jaminan tersebut dengan pihak Bank dan pada saat

Hal 35 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI





dilaksanakan pelunasan kredit, maka tentunya yang bisa mengambil atau menerima pengembalian sertifikat tersebut dari Bank adalah Penggugat sendiri dan bukanlah orang lain serta bukanlah Tergugat II sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

Bahwa setelah sertifikat tersebut berada ditangan Tergugat II, lalu kemudian dilaksanakan peralihan dari Penggugat kepada Tergugat IV dihadapan Tergugat V. yang selanjutnya sertifikat tersebut oleh Tergugat IV dijadikan jaminan kepada Tergugat VII;

Berdasarkan hal-hal tersebut, jelas bahwa penyangkalan Penggugat yang tidak melakukan peralihan hak kepada Tergugat IV adalah hal yang mengada-ada karena Penggugat hanya ingin membohongi Tergugat VII, karena tidaklah menutup kemungkinan antara Penggugat dengan Tergugat II, atau antara Penggugat dengan Tergugat II serta dengan Tergugat IV, telah bekerjasama untuk merugikan Tergugat I dan Tergugat VII khususnya Tergugat VII, yang jelas-jelas pada saat Tergugat IV mengajukan kredit kepada Tergugat VII, Penggugat dan Tergugat IV beralamat yang sama;

Dan yang menjadi pertanyaan pula, mengapa pada perkara a quo Tergugat IV yang memegang peranan dalam permasalahan sertifikat milik Penggugat dimaksud, tidak pernah muncul di persidangan;

11. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil Penggugat dalam surat gugatan halaman 8 s/d. 11 sepanjang yang menyangkut Tergugat I. Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap sertifikat milik Penggugat yang kemudian menurut Penggugat telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV karena:

- a. Bahwa hutang Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,00 telah lunas dan selesai pada tahun 1992. Sehingga sudah tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat I terkait hutang piutang tersebut, serta tidak ada hubungan antara Tergugat I dengan sertifikat milik Penggugat;

Hal 36 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



- b. Bahwa Tergugat I tidak pernah memegang Sertifikat milik Penggugat dimaksud, sehingga Tergugat I tidak dapat dan tidak akan dapat memberikan sertifikat milik Penggugat dimaksud kepada pihak lainnya, termasuk kepada Tergugat IV;

Bahwa Tergugat I yang memberikan pinjaman kepada Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena dalam kehidupan sehari-hari adalah hal yang wajar diantara manusia terjadi hubungan hukum berupa hutang piutang, yang penting bahwa si penghutang ini harus melunasi hutangnya sesuai dengan waktu yang telah dijanjikan. Dan janganlah seperti sekarang ini, Penggugat yang selalu saja mencari-cari permasalahan, padahal Penggugat sudah mengetahui bahwa hutang Tergugat II kepada Tergugat I telah lunas dan selesai pada tahun 1992 dan Tergugat I tidak pernah memegang/tidak pernah menguasai sertifikat milik Penggugat;

Bahwa sejak semula yang menguasai sertifikat milik Penggugat adalah Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III, jadi seharusnya Penggugat yang harus menanyakan keberadaan sertifikat tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa seharusnya sejak semula Penggugat yang harus berhati-hati, karena timbulnya masalah ini adalah dari Penggugat sendiri, mengapa sejak semula Penggugat selalu memberikan sertifikat tersebut kepada Tergugat II dengan tujuan untuk mendapatkan hutang/pinjaman dari pihak lain antara lain untuk jaminan pada Bank ANRICO sebagaimana dikemukakan dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 4 nomor 2. Ada dugaan, bahwa Penggugat bekerja-sama dengan Tergugat II untuk mendapatkan hutang/pinjaman dari pihak lain dengan menggunakan sertifikat milik Penggugat, lalu setelah sertifikat tersebut oleh Penggugat dialihkan kepada pihak lain i.e. Tergugat IV dan Penggugat telah menerima pembayaran harga jual beli, kemudian Penggugat menciptakan masalah dengan mendalilkan Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak manapun;

Hal 37 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



- c. Bahwa pada tahun 1992, Tergugat II dan Penggugat pernah melaporkan kepada yang berwajib mengenai sertifikat milik Penggugat dimaksud, yang pada saat itu ada pada tangan seorang yang bernama Joice D. Waroka i.c. Tergugat III. Pada saat itu juga Tergugat I pernah dimintai keterangan dan Tergugat I menyatakan bahwa hutang Tergugat II kepada Tergugat I telah selesai, sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya pada nomor 4 dan 5, sehingga jelas bahwa setelah selesainya hutang Tergugat II kepada Tergugat I, maka masalah Sertifikat milik Penggugat dimaksud adalah urusan Tergugat II dan Penggugat sendiri;
- d. Bahwa Tergugat I sama sekali tidak mengetahui dan tidak mengerti mengapa sertifikat milik Penggugat dimaksud, telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV yang kemudian dijadikan agunan oleh Tergugat IV kepada Tergugat VII;
- e. Apabila sertifikat milik Penggugat dimaksud, telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV, hal itu adalah urusan Penggugat sendiri, karena tidak-lah mungkin Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat i.c. Tergugat VI dapat melakukan balik nama suatu sertifikat apabila tanpa ada dasar hukum (berupa akta jual beli) dan apabila tidak ada sertifikatnya;

*Dalam persidangan perkara yang lalu yaitu perkara Nomor : 218/PDT.G/2004/PN. JKT.BAR, telah terbukti berdasarkan bukti yang ada pada Tergugat VII, bahwa prosedur pemindahan hak kepemilikan atas sertifikat Hak Guna Bangunan No, 804 dari Penggugat kepada Tergugat IV yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat i.c. Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993 telah sesuai dengan prosedur yaitu berdasarkan atas adanya Akta Jual Beli tanggal 06 Maret 1993 No. 69/Kebon Jeruk/1993 yang dibuat oleh Notaris PPAT Sri Rahayu Sedyono Martoatmodjo, SH i.c. Tergugat V serta adanya sertifikat yang akan dibalik nama dimaksud;*

Dengan demikian penyangkalan Penggugat yang menyangkal bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan

Hal 38 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



tersebut kepada pihak lain, padahal proses peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat IV telah didasarkan pada bukti-bukti otentik yaitu adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT i.c. Tergugat V dan selanjutnya Tergugat VI telah melaksanakan balik nama sesuai prosedur yang berlaku, maka Penggugat yang harus membuktikan dengan bukti-bukti otentik mengenai penyangkalannya tersebut;

- f. Bahwa dalam persidangan perkara No. 218/PDT.G/2004/PN.JKT. BAR, yang lalu, Penggugat telah mengajukan Bukti berupa Surat Pernyataan tertanggal 06 Februari 1998, yang ditanda-tangani oleh Tjhai Santo Fransiscus (dalam perkara ini Tjhai Santo Fransiscus sebagai Tergugat IV dan dalam perkara yang lalu No. 218/PDT.G/2004/PN. JKT.BAR. tersebut, *Tjhai Santo Fransiscus sebagai Tergugat II. Surat pernyataan tersebut isinya menyatakan "bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804/Meruya Ilir berada pada Tjhai Santo Fransiscus dan Penggugat telah menerima pernyataan dari Tjhai Santo Fransiscus yang akan mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat"*;

Berdasarkan fakta tersebut, jelas bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan sertifikat tersebut ada ditangan Tergugat IV. Tapi mengapa Penggugat tetap meminta agar Tergugat I menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat;

12. Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, terbukti bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat, justeru Tergugat I yang telah dirugikan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat berulang-kali yaitu perkara Nomor : 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR dan perkara ini Nomor : 384/PDT.G/2014/PN.JKT. BAR. Oleh karena itu haruslah ditolak dan dikesampingkan Petitum Penggugat pada Nomor : 3. Serta haruslah ditolak dan dikesampingkan pula Petitum Nomor. 4 dan Petitum Nomor: 5 karena hal itu merupakan wewenang dari PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara);  
Terbukti jelas bahwa perbuatan Penggugat bersama-sama Tergugat



JJ, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah merugikan Tergugat I, untuk itu Tergugat I akan mereserve haknya dalam gugatan Rekonsensi;

**13. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil PENGUGAT pada halaman 12 s/d. halaman 14 nomor 16, 17. 18. 19. 20. 21. karena :**

- a. Bahwa untuk menentukan apakah suatu surat itu merupakan surat yang palsu dan siapa pelaku yang telah membuat surat palsu tersebut, maka hal ini harus dibuktikan terlebih dahulu dalam persidangan perkara pidana dan tidak hanya berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB : 1429/DTF/2011, tertanggal 23 Juni 2011 sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

Bahwa sampai dengan saat ini belum ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH itu adalah Akta palsu dan siapa pelaku yang telah memalsukannya. Sehingga dengan adanya surat berupa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB : 1429/DTF/2011, tertanggal 23 Juni 2011 dimaksud, bukanlah secara otomatis membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH dan selanjutnya Penggugat sebagai pemilik atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 tersebut;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 dibuat pada tanggal 6 Maret 1993. Bahwa ancaman pidana terhadap tindak pidana pemalsuan Akta Jual Beli Nomor: 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993, dalam KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) ditentukan selama 6 (enam) tahun. Sehingga pelaporan pidana atas dugaan tindak pidana pemalsuan Akta Jual Beli tersebut, saat ini telah kadaluwarsa / lewat waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 78

Hal 40 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



KUHPidana yang menyatakan :

"Hak menuntut hukuman gugur (tidak dapat dijalankan lagi) karena lewat waktunya :

- 1e. Sesudah lewat 1(satu) tahun bagi segala pelanggaran dan bagi kejahatan yang dilakukan dengan mempergunakan percetakan;
- 2e. Sesudah lewat 6 (enam) tahun bagi kejahatan yang terancam hukuman denda, kurungan atau penjara yang tidak lebih dari 3 (tiga) tahun;
- 3e. Sesudah lewat 12 (dua belas) tahun bagi segala kejahatan yang terancam hukuman penjara sementara yang lebih dari 3 (tiga) tahun";

b. Bahwa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011, telah diajukan oleh Penggugat sebagai NOVUM (Bukti Baru) dalam Permohonan PK (Peninjauan Kembali) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 April 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, dimana terhadap permohonan PK (Peninjauan Kembali) yang diajukan Penggugat tersebut, telah ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya Nomor: 99 PK/PDT/2012, tanggal 30 Oktober 2013, dimana dalam Putusan PK tersebut telah dipertimbangkan (sebagaimana yang kami kutip) sebagai berikut :

"Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti dan Judex Juris tidak salah dalam menerapkan hukum dan tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi dan Judex Juris;

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Novum berupa "Foto Copy" Hasil Mabes Polri" tidak bersifat

Hal 41 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI





menentukan, oleh karenanya tidak dapat membatalkan putusan *Judex Juris*;

Bahwa selain itu, alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan Peninjauan Kembali sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 67 a s/d. f Undang-undang Nomor : 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor: 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor: 3 tahun 2009";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh pemohon Peninjauan Kembali Ny. Linda Santoso tersebut Harus Ditolak";

c. Bahwa dikarenakan belum adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 itu palsu dan siapa pelaku yang membuat surat palsu tersebut maka jelas bahwa Gugatan Penggugat Premature (Belum Waktunya Untuk Diajukan);

14. *Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil Penggugat dalam surat gugatan pada halaman 14 nomor : 22 mengenai uang ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);*

*Bahwa apabila quqatan Penggugat benar - quod non - maka jelas Petitum Penggugat pada nomor 2 dan nomor 3 dalam surat gugatan pada halaman 17 dan 18, sangatlah bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya karena :*

- Disatu sisi Penggugat memohon uang ganti rugi alas tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu mityar lima ratus juta Rupiah), - vide *Petitum* nomor 7, yang berarti Penggugat menginginkan tanah dan bangunan rumah tersebut dibeli

Hal 42 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



secara tanggung renteng oleh Para Tergugat (Tergugat I s/d. Tergugat VII), *karena menurut* Penggugat tanah dan bangunan tersebut telah diagunkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat VII dengan cara melawan hukum;

- Namun dalam petitumnya yang lain, Vide Petitum Nomor : 2, Penggugat memohon tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 804 yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Meruya Ilir seluas 200 M2 yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 No. 111/2964/1981 yang terletak di Taman Aries C.2/4, RT. 03 RW. 06, Kel. Meruya Utara, Jakarta Barat - Vide Petitum nomor 2 dinyatakan sah sebagai miliknya Penggugat;
- Bahwa Petitum Penggugat pada Nomor : 7 dan Petitum Penggugat pada Nomor : 2 adalah petitum yang sangat bertentangan karena apabila dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut benar dan terbukti, maka tentunya apabila Penggugat meminta ganti rugi atas tanah dan bangunan yang *menjadi* obyek sengketa dalam perkara ini sesuai petitum nomor : 7, maka seharusnya Penggugat tidak memohonkan petitum pada nomor: 2;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas gugatan Penggugat dimaksud, Penggugat hanya ingin membohongi Tergugat VII saja karena jelas bahwa penyangkalan Penggugat yang tidak melakukan peralihan hak kepada Tergugat IV adalah hal yang mengada-ada karena Penggugat hanya ingin membohongi Tergugat VII, karena tidaklah menutup kemungkinan antara Penggugat dengan Tergugat II, atau antara Penggugat dengan Tergugat II serta dengan Tergugat IV, telah bekerjasama untuk merugikan Tergugat I dan Tergugat VII khususnya Tergugat VII, yang jelas-jelas pada saat Tergugat IV mengajukan kredit kepada Tergugat VII, Penggugat dan Tergugat IV beralamat yang sama;

Perlu disampaikan, pada saat Tergugat IV mengajukan kredit kepada

Hal 43 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



Tergugat VII, jelas bahwa Penggugat dan Tergugat IV beralamat yang sama, bahkan pada saat gugatan yang lalu perkara Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, jelas bahwa Penggugat dan Tergugat IV tinggal bersama-sama pada alamat yang sama yaitu di Jalan Taman Aries C-2/4, RT.G3., RW. 06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat dan setelah beralamat di Jakarta Utara yaitu di Sunter Agung Podomoro Blok B 27 Nomor: 4 Jakarta Utara, Jakarta Barat dan setelah dipermasalahkan pada saat persidangan pertama dalam perkara Nomor : 218/PDT.G/2004/PN JKT.BAR, barulah Penggugat menyatakan Tergugat II berlatam di Jakarta Utara yaitu di Sunter Agung Podomoro Blok B 27 Nomor : 4 Jakarta Utara;

Dan yang menjadi pertanyaan pula, mengapa pada persidangan perkara yang lalu Nomor : 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR. dan pada persidangan ini perkara Nomor : 384/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR, Tergugat IV yang memegang peranan dalam permasalahan sertifikat milik Penggugat dimaksud, tidak pernah muncul dipersidangan;

Dan mengapa pula, Tergugat II yang merupakan adik ipar dari Penggugat tidak menghadiri persidangan ini tanpa alasan yang jelas. Dan yang lebih aneh, masak Penggugat tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat II padahal jelas bahwa Tergugat II merupakan adik ipar Penggugat;

Disamping itu permohonan ganti rugi uang sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), Vide Petitum Nomor. 7, tidak pernah *diuraikan* oleh Penggugat dalam Posita surat gugatannya, dimana sesuai ketentuan hukum, Petitum harus didukung oleh Posita;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Petitum Nomor: 7 dan Petitum Nomor: 2 haruslah ditolak dan dikesampingkan;

15. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan Petitum Penggugat pada nomor : 9 yang memohonkan agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat, karena hal ini sama sekali tidak diuraikan dalam Posita Surat Gugatnya. Dan sesuai ketentuan hukum, hal-hal yang tidak diuraikan dalam Posita, tidak dapat dimohonkan dalam Petitum, karenanya jelas Petitum Penggugat nomor : 9 haruslah ditolak dan dikesampingkan;



16. Berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana yang Tergugat I kemukakan diatas, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak. Untuk itu kami mohon, agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang menyatakan Gugatan Penggugat Nebis In Idem;

17. Bahwa permohonan Putusan Serta Merta yang dimohonkan oleh Penggugat yang didasarkan oleh Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. LAB: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011 dari Badan Reserse Kriminal Polri, haruslah ditolak dan dikesampingkan karena dengan adanya hasil pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik tersebut maka haruslah dibuktikan terlebih dahulu di pengadilan *dan* telah ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menyatakan siapa yang harus bertanggung-jawab terhadap pemalsuan tanda-tangan Penggugat pada Akta Jual Beli, karena dengan adanya hasil pemeriksaan laboratoris tersebut tidak serta merta langsung bisa menyatakan bahwa Akta Jual Beli dan peralihan nama sertifikat dari alas nama Penggugat menjadi Tergugat IV itu menjadi batal demi hukum;

#### **B. DALAM REKONPENSI.**

Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi kemukakan dalam Bagian Konpensi pada bagian diatas, mohon dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Bagian Rekonpensi dibawah ini;

**Adapun gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi adalah sebagai berikut:**

1. Berdasarkan fakta-fakta yang telah Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi kemukakan dalam bagian Konpensi, jelas bahwa hutang Tergugat II kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi sudah seiesai sejak tahun 1992 dan sertifikat milik Tergugat Rekonpensi / PenggugaT Konpensi, ternyata sejak Tergugat II meminjam uang kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, sertifikat milik Tergugat rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak pernah dipegang oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi karena Tergugat II tidak

Hal 45 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



pernah menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi;

2. Bahwa keberadaan Sertifikat milik Penggugat tersebut berada di tangan Tergugat III, hal ini berdasarkan Surat Tanda Bukti Lapor No. Pol : TBL102- TB/VI/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996, Sub Direktorat Reserse Polri atas nama Pelapor Joyce D Waroka, yang menyatakan bahwa si Pelapor telah kehilangan asli Sertifikat HGB No. 804 atas nama Ny. Linda Santoso sewaktu pindahan rumah dari Taman Meruya Ilir I No. 4 ke Jl. Meruya No. 1 Jakarta Barat, pada tanggal 14 Pebruari 1992;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas terbukti gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi didasarkan atas dalil-dalil yang tidak benar dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yang sengaja merugikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi telah menderita kerugian baik materiil maupun immaterial;

Adapun kerugian Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi baik materiil maupun immateriil adalah sebagai berikut :

### 3.1. KERUGIAN MATERIIL.

- a. Bahwa sebenarnya hutang Tergugat II Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi telah selesai sejak tahun 1992 dan Tergugat II Konpensi tidak mempermasalahkannya, namun demikian dalam perkara a quo, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah mendalilkan bahwa hutang dimaksud masih ada sisa yang belum dilunasi sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Oleh karena itu dengan dipermasalahkannya oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi terhadap sisa hutang Tergugat II Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi, maka pada *Gugatan* Rekonpensi ini. Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi menuntut Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk melunasi sisa hutang tersebut kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi;

Hal 46 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



- b. Bahwa kerugian Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut telah pasti menurut hukum, sehingga Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dirugikan bunga setiap bulannya 2 % (dua persen) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi terhitung sejak pelapor Januari 1993 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan kerugian sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dimaksud harus dibayar lunas oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi;
- c. Bahwa untuk menghadapi gugatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang tanpa dasar hukum tersebut, Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi telah mengeluarkan biaya untuk Advokat, pada tahun 2014 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga Penggugat Rekonpensi / Tergugat ) Konpensi harus menanggung biaya tersebut;

### **3.2. KERUGIAN IMMATERIIL.**

Bahwa sebagai akibat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi terhadap Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi yang tanpa dasar hukum sama sekali, maka telah mengakibatkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi kehilangan waktu, tenaga dan pikiran serta terganggunya usaha Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara a quo adalah wajar apabila Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Kerugian-kerugian Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi tersebut harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi secara tunai dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah keputusan perkara ini diucapkan.

### **4. PERMOHONAN SITA JAMINAN.**

Hal 47 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi uraikan diatas, maka terbukti Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi. Oleh karena itu untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi tidak illusoir, maka cukup beralasan hukum, Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta kekayaan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sebagai jaminan atas tuntutan pembayaran ganti rugi dalam gugatan Rekonpensi ini, disamping itu dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi akan mengasingkan harta bendanya selama perkara a quo diperiksa; Adapun harta kekayaan milik Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan adalah :

- Tanah dan bangunan yang terletak di Taman Aries C2/4, RT. 03, RW. 06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat, yang saat ini didalilkan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sebagai miliknya;
- Seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang ada di dalam rumah yang terletak di Taman Aries C2/4, RT. 03, RW. 06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat;
- Dan harta-harta benda milik Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang akan disusulkan kemudian;

5. Oleh karena dalil-dalil Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi disertai dengan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka untuk itu Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi mohon agar putusan dalam gugatan Rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Vooraad);

Berdasarkan fakta-fakta *hukum yang telah* Tergugat I Konpensi /

Hal 48 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)



Penggugat Rekonpensi kemukakan dalam Jawaban Dalam Konpensi / Gugatan Dalam Rekonpensi tersebut diatas, maka Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

## **A. DALAM PROVISI.**

Menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi;

## **B. DALAM KONPENSI.**

### **DALAM EKSEPSI.**

- Menerima Eksepsi Tergugat I Konpensi seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya sepanjang yang menyangkut diri Tergugat I, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **C. DALAM REKONPENSI.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jamsnan yang telah diletakkan.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus sebesar:
  - 4.1. Ganti rugi Materiil sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah Rp. 50.000 000,00 (lima puluh juta rupiah) = Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
  - 4.2. Ganti rugi Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).



Kerugian-kerugian Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Kompensi tersebut harus dibayar oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi secara lunas dan sekaligus dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah putusan dalam perkara ini diucapkan.

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar bunga kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Kompensi setiap bulannya sebesar 2 % (dua persen) dari jumlah uang yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dimana bunga 2 % (dua persen) ini dihitung sejak pelapor Januari 1993 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan putusan dalam gugatan Rekonsensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad);

**D. DALAM KONPENSASI / DALAM REKONPENSASI.**

Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

Atau

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

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

**DALAM EKSEPSI**

**Eksepsi Tentang Nebis In Idem;**

1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menuntut pengembalian SHM No. 804 / Meruya ilir (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) dan menuntut ganti rugi karena telah dipindahalihkan haknya atas objek sengketa karena adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat;

Hal 50 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



2. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah mengajukan perkara yang serupa, baik dari pihak-pihak yang diajukan, dalil-dalil Positanya maupun Petitumnya dalam perkara No.218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar yang mana telah diperiksa dan diputus sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali. dimana Bank Mandiri/Tergugat VII telah ikut sertakan sebagai pihak sebagai Tergugat III;
3. Bahwa dalam perkara No.218/PdtG/2004/PN.Jkt.Bar, Hakim pemeriksa tingkat Pengadilan Tinggi telah mempertimbangkan sbb :
  - Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.1 yakni sertifikat HGB No.804 Meruya Ilir, Kec, Kebon Jeruk, Jakarta Barat yang sebagai akta otentik atas nama Tergugat II (Tjhai Santo Fransiscus) sebagai peminjam pada Tergugat III (Bank Mandiri), dijadikan sebagai jaminan alas pinjamannya, tentulah Tergugat III percaya akan kebenaran isinya, oleh karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka benarlah, kalau Tergugat III adalah pihak yang beritikad baik;
  - Menimbang bahwa oleh karena Tergugat III adalah pihak yang beritikad baik. maka berdasarkan ketentuan Pasal 1341 KUHPerdara, Tergugat III Bank Mandiri harus dilindungi oleh hukum;
  - Menimbang. bahwa oleh karena Tergugat III/Bank Mandiri sebagai pihak yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, maka gugatan terhadap Tergugat III harus dinyatakan ditolak;

Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, Hakim Pengadilan Tinggi melalui Putusan No.303/PDT/2006/PT.DKI Jo. No. 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar memutus dengan mengadili sendiri dalam konpensi dalam pokok perkara yaitu “ Menyatakan gugatan Penggugat terhadap tergugat III/Bank mandiri Cabang Jakarta Roxy Mas ditolak”;

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta diatas telah dikuatkan dengan Putusan Kasasi No.44 K/PDT/2008 dan kembali dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali No.99 PK/PDT/2012.
5. Bahwa Perkara No.384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar. yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat VII telah memenuhi unsur *nebis in idem*

Hal 51 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena telah memenuhi syarat-syarat sesuai Pasal 1917 KUHPdata yaitu:

- Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan berkekuatan hukum tetap.

Karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat VII sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa tidak diterimanya gugatan atas dasar *ne bis in idem* juga terdapat didalam Putusan Mahkamah Agung NO.1743K/Pdt/1983 dimana terhadap perkara 396/Pdt/1986PN.Medan, diputuskan bahwa :

“ tidak ada pihak yang mengajukan banding, sehingga putusan itu telah meperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata). Selanjutnya. terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara No.396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan Penggugat dalam perkara sekarang No. 187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat *ne bis in idem*, oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

7. Asas *ne bis in idem* juga ditegaskan di dalam Putusan MA No.588K/Sip/1973 sebagai berikut :

“Kerena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan kasasi No.350 K/SiP/1073. maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

8. Bahwa hal ini juga dikuatkan dengan doktrin hukum Yahya Harahap di dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang diterbitkan oleh Sinar Grafika (2005) gugatan Penggugat diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap maka gugatan Penggugat tersebut telah melekat unsur *ne bis in idem* (res judicata) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal 52 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



9. Bahwa dilihat dari Posita yang ada atas perkara No.384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar. dibandingkan dengan Posita perkara No. 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar. tersebut adalah sama, hal mana terlihat dari Petitum Penggugat sbb :

- Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB No. 804/Meruya ilir seluas 200 M2 yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 No.11/2964/1981;
- Menyatakan Tergugat I, II, III, IV. V. VI dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat;

Bahwa Petitum-petitum tersebut sama dengan Petitum-Petitum dan Posita-Posita yang telah diajukan pada Perkara No. 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar. sehingga pada dasarnya tidak ada Posita baru, dan perkara tersebut telah diputus di tingkat Peninjauan Kembali dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Oleh karenanya gugatan Penggugat pada Tergugat VIII Bank Mandiri dalam perkara ini telah melekat unsur ne bis in idem, dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat VII mohon apa yang tercantum dalam eksepsi dianggap tercantum kembali disini dan Tergugat VII menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya. kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat VII;
2. Bahwa Tergugat VII memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV yaitu hubungan pemberian fasilitas kredit, dimana atas fasilitas kredit tersebut telah dijamin dengan penyerahan aset dengan bukti kepemilikan SHGB No.804/Meruya Ilir yang telah diikat sebagai agunan dengan pembebanan Hipotik Pertama berdasarkan Sertifikat

Hal 53 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hipotik No.625/1993 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat pada 23 Agustus 1993;

3. Bahwa Tergugat VII menolak Posita gugatan Penggugat nomor 1 s/d 22 pada surat gugatannya yang pada dasarnya mendalilkan Tergugat VII telah turut serta melakukan perbuatan melawan hukum dalam pengikatan Hipotik atas objek sengketa sebagai agunan Tergugat IV Bahwa Tergugat VII menolak dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas Posita Butir 1 s/d 13 Penggugat karena hal-hal tersebut merupakan sengketa internal antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat III, dan oleh karenanya tidak ada relevansinya dengan Tergugat VII;
- b. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menuntut pengembalian SHM No. 804 / Meruya ilir dan menuntut ganti rugi karena telah dipindahalihkan haknya atas objek sengketa dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat;
- c. Bahwa dalam menerima tanah SHGB No.804/Meruya ilir jelas tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII dan Tergugat VII adalah kreditur yang beritikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum. Untuk hal ini mohon perhatian Yth. Majelis Hakim atas fakta hukum pada tahun 1993 dimana terjadi peristiwa hukum yang dituangkan dalam akta-akta otentik berkaitan objek sengketa, yaitu sbb :
  - o Perpindahan kepemilikan hak atas objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat IV dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No.69/Kebun Jeruk/1993, yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH. pada tanggal 6 Maret 1993;
  - o Pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat objek sengketa yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II, telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat pada tanggal 22 Juli 1993, selaku Instansi yang berwenang melakukan pencatatan dan penghapusan hak;
  - o Pembebanan, Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII adalah berdasarkan Akta Hipotik No.20 KB.Jeruk/1993

Hal 54 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Pejabat Aris Husin Abdat, SH. pada tanggal 28 Juli 1993;

- o Penerbitan Sertifikat Hipotik No.625/1993 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat pada tanggal 23 Agustus 1993;
  - o Pencatatan Sertifikat Hipotik Pertama pada sertifikat objek sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat pada tanggal 23 Agustus 1993;
  - o Bahwa berdasarkan kronologis tersebut diatas maka sertifikat objek sengketa telah tercatat atas nama Tergugat IV (tanggal 22 Juli 1993) pada saat objek sengketa dijadikan jaminan/agunan kepada Tergugat VII (tanggal 28 Juli 1993), bahkan terhadap objek sengketa dapat dibebani hipotik sehingga tidak ada kewajiban hukum bagi Tergugat Tergugat VII untuk memeriksa keabsahan akta jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat IV, karena SHGB No.804/Meruya ilir dan Akta Jual Belinya tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai hukum pembuktian yang sempurna bahwa pemilik tanah SHGB No.804 adalah Tergugat IV;
- d. Bahwa fakta hukum Butir c diatas dalam perkara No.218/Pdt.G/2004/PN.Jkt. Bar. yang mana telah diperiksa dan diputus sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali, dimana Bank Mandiri/Tergugat VII telah dilkutsertakan sebagai pihak sebagai Tergugat III. Bahwa dalam perkara tersebut, Hakim pemeriksa tingkat Pengadilan Tinggi telah mempertimbangkan dan memutuskan melalui Putusan No. 303/PDT/2006/PT.DKI Jo. No. 218/Pdt. G/2004/PN.Jkt.Bar. dengan mengadili sendiri dalam konpensi dalam pokok perkara yaitu “Menyatakan gugatan Penggugat terhadap tergugat III/Bank mandiri Cabang Jakarta Roxy Mas ditolak”, yang dikuatkan pada Putusan Tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali;
- e. Bahwa mengenai berita acara pemeriksaan laboratoris kriminalistik No.Lab:1429/DTF/2011 tanggal 23 Juni 2011 sesuai Posita 16, haruslah ditolak dengan tegas karena dalil tersebut telah diperiksa oleh Hakim Pemeriksa Tingkat Peninjauan

Hal 55 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



Kembali sesuai pertimbangan pada halaman 14 Putusan No.99  
PK/PDT/2012 sbb :

*"Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena novum berupa fotocopy hasil Mabes Polri tidak bersifat menentukan oleh karenanya tidak dapat membatalkan putusan Judex Facti".*

Bahwa pertimbangan Hakim Pemeriksa Peninjauan Kembali telah tepat dan benar untuk menolak dalil Penggugat tersebut, sehingga Posita Butir 16 tersebut haruslah ditolak;

- f. Bahwa berdasarkan uraian diatas, seluruh Posita dan Petitum Penggugat terhadap Tergugat VII terutama Posita Butir 15.7 mengenai perbuatan melawan hukum dan petitum Butir 6 yang menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV batal demi hukum haruslah ditolak;
4. Bahwa tuntutan Penggugat yang menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum lain, harus ditolak karena hal tersebut bertentangan dengan SEMA No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo. SEMA No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Jo, Pasal 54 RV;

Berdasarkan hal — hal tersebut diatas, maka Tergugat VII mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo berkenan memutuskan hal — hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat;

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat mempunyai pendapat lain, Tergugat VII mohon putusan yang seadil — adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Hal 56 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor. : 384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar. tanggal.29 Juli 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :**

**DALAM KOMPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII untuk seluruhnya;

**DALAM KOMPENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.804 yang terletak dalam daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebun Jeruk, Desa Meruya ilir seluas 200 m2. (dua ratus) meter persegi yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 No.111/2964/1981 yang terletak di Jl Taman Aries C.2/4 Rt.03 Rw.06 Kelurahan Meruya Utara – Jakarta Barat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual beli bermeterai Rp 1.000,- (seribu rupiah) No.69/Kebun Jeruk/1993 tanggal 6 maret 1993 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah /Tergugat V ( Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH. ) yang terdapat dalam bundel warkah No.9485 – 9502/1993 Tergugat VI (BPN Jakarta Barat) adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV serta berikut ikutannya yaitu :  
  
Pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 28 juli 1993 dan penerbitan sertifikat Hipotik No.625/1993

Hal 57 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat VI dan juga Pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara aquo;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini dianggarkan sebesar Rp.13.016.000,- (tiga belas juta enam belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil;

**Membaca,** Risalah pernyataan permohonan banding Nomor 88/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.BRT. dan Nomor 89/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.BRT Jo. No. 384/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh : MARTEN TENY PIETERSZ.S.SOS.SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan yang menerangkan bahwa pada tanggal 06 Agustus 2015 dan tanggal 07 Agustus 2015 Tergugat I dan Tergugat VII telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 384/PDT.G/2014/PN.JKT.BRT. tanggal 29 Juli 2015 selanjutnya pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 Februari 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 2 Februari 2016, 5 Februari 2016 dan tanggal 19 Februari 2016 dengan seksama ;

Akta Penerimaan Memori Banding Nomor Perkara 384/PDT.G/2014 /PN.Jkt.Bar.ditandatangani oleh: SOPHAN GIRSAN SH.MH. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan. yang menerangkan bahwa, pada tanggal 13 Nopember 2015, Kuasa Hukum Pembanding I semula TergugaT VII mengajukan Memori Banding tertanggal 13 Nopember 2015 dimana tentang hal tersebut telah diberitahukan sekaligus diserahkan pula

Hal 58 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Banding dimaksud kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 Februari 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 10 Februari 2016, 5 Februari 2016 dan 2 Februari 2016 tanggal dengan seksama ;

Akta Penerimaan Memori Banding Nomor Perkara 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Bar.ditandatangani oleh: MARTEN TENY PIETERSZ,S.SOS, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan. yang menerangkan bahwa, pada tanggal 24 Nopember 2015, Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat I mengajukan Memori Banding tertanggal 23 Nopember 2015 dimana tentang hal tersebut telah diberitahukan sekaligus diserahkan pula Memori Banding dimaksud kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 Februari 2016 dan kepada Para Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 2 Februari 2016, dan 5 Februari 2016 dengan seksama;

**Memperhatikan,** Relas Pemberitahuan pemeriksaan Berkas (Inzage) Banding perkara Perdata Nomor 384/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR. kepada pihak Pembanding I semula Tergugat VII pada tanggal 05 Februari 2016 , dan Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 09 Februari 2016 juga kepada Para Turut Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 2 Februari 2016, 5 Februari 2016 dan tanggal 10 Februari 2016 untuk mempelajari berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor; 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Bar. ditandatangani oleh: Marten Teny Pietersz, S.Sos. SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan. yang menerangkan bahwa, pada tanggal 24 Maret 2016 Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat juga menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 24 Maret 2016 dimana tentang hal tersebut telah diberitahukan sekaligus diserahkan pula kontra Memori Banding dimaksud kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat VII pada tanggal 07 April 2017 ;

## TENTANG HUKUMNYA

Hal 59 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)





Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula semula Tergugat VII dan Pembanding II semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat VII telah mengemukakan keberatannya atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar., tanggal 29 Juli 2015 yang dituangkan dalam memori banding tertanggal 13 Nopember 2015, yang intinya sebagai berikut ;

1. Bahwa Judex factie tidak mempertimbangkan secara seksama dan mengkaji secara cukup dalam memberi pertimbangan atas eksepsi Pembanding/Tergugat VII mengenai ne bis ini idem ;
  - Bahwa dalam menimbang memutus eksepsi nebis in idem yang diajukan Pembanding dalam tingkat Pengadilan Negeri antara perkara a quo dengan perkara No.218/Pdt.G.2004/PN.Jkt.bar. Judex factie mempertimbangkan bahwa setelah majelis mempelajari dan mencermati subyek-subjek dari perkara aquo dengan perkara No.218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar. ternyata terdapat penambahan dan perbedaan subjek sedangkan hal yang diminta/petitum antara keduanya juga berbeda sehingga mejelis berpendapat bahwa perkara a quo tidak nebis ini idem ;
  - Dari urai tersebut maka gugatan Terbanding/Pembanding Bank Mandiri dalam perkara ini telah melekat unsur nebis in idem dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima ;
- 2.. Judex Factie dalam memberikan putusan a quo tidak mempertimbangkan dan mengkaji secara cukup dalil-dalil dan alat-alat bukti yang telah disampaikan Pembanding baik didalam jawaban, duplik, bukti-bukti maupun kesimpulan dan Judex factie juga telah keliru atau salah dalam menerapkan hukum dalam pemeriksaan perkara ini
3. Bahwa pertimbangan Judex factie memutus perkara a quo atas adanya pemalsuan tanda tangan dalam AJB berdasarkan bukti foto copy dan berdasarkan Berita Acara Pengambilan Laboratoris Kriminalistik ( Vide pertimbangan alinea 1 halaman 60 ) patut dibatalkan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.. Mengenai putusan Judex factie yang menyatakan Perjanjian Kredit antara Pembanding dengan Turut Terbanding IV/Tergugat IV berikut ikutannya yaitu Pembebanan Hipotik Pertama dan penerbitan sertifikat Hipotik No.625/1993 atas objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Terbanding VI/Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sepatutnya dibatalkan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat I telah mengemukakan keberatannya atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar., tanggal 29 Juli 2015 yang dituangkan dalam memori banding tertanggal 23 Nopember 2015, yang intinya sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama tidak cukup memberika pertimbangan hukum , karena dalam pertimbangan hukumnya Judex Factie Tingkat Pertama yang telah menolak semua eksepsi yang diajukan oleh Pembanding /Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagaimana yang dicantumkan dalam putusan aquo halaman 55 s/d 57 ternyata Judec factie tingkat pertama tidak mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pertimbangan hukumnya ;
2. Keberatan Pembanding /Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi terhadap pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama, pada bagian Kompensi, dalam eksepsi yang menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi:
  - Keberatan Pembanding /Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi terhadap putusan Sela ;
  - Excepcio ResJudicata atau Nebs in idem ;
  - Eksepsi gugatan Penggugat Prematur ;
  - Eksepsi Gugatan Erro in Persona;
  - Eksepsi gugatan Penggugat obscuur Libel ;
3. Keberatan Pembanding I / Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi terhadap pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama pada bagian kompensi dalam pokok perkara adalah tidak tepat dan keliru ;

Hal 61 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Keberatan Pembanding / Tergugat I terhadap pertimbangan pada bagian Rekonpensi ;

**Menimbang**, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Tanggapan atas memori banding tersebut diatas, yang dituangkan dalam kontra memori banding yang intinya sebagai berikut :

1. Bahwa mohon segala yang disampaikan Terbanding dalam bagian Pendahuluan diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian eksepsi ini ;
2. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pembanding I yang tercantum didalam memori bandingnya karena keliru dan tidak berdasar sama sekali dan oleh karenanya haruslah ditolak/dikesampingkan ;
3. Bahwa Terbanding sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam putusan No.384/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Bar. tanggal 29 Juli 2015 karena sudah tepat , benar dan berdasar hukum ;
4. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil butir 1 halaman 5 Memori banding Pembanding I yang pada pokoknya mendalilkan Judex factie Tingkat Pertama tidak cukup memberikan pertimbangan hukum .
5. Mengenai putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Barat Berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo telah tepat dan benar ;
6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 55 pada pokoknya menyatakan Tidak Ne Bis In Idem telah tepat dan berdasar;
7. Mengenai gugatan Terbanding tidak Prematur telah tepat dan Berdasar
8. Mengenai gugatan Terbanding tidak error in Persona telah tepat dan berdasar ; \
9. Mengenai gugatan Terbanding tidak obscur Libel telah tepat dan berdasar;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat VII dan I tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari dalil-dalil yang

Hal 62 dari 64 Hal Put perk No.674/ 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)



sebelumnya telah diajukan pada persidangan tingkat pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama oleh karenanya memori banding tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding telah didasarkan pada alasan-alasan yang tepat dan benar, demikian juga mengenai penerapan hukumnya sudah tepat dan benar ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan hukum tersebut dan selanjutnya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding I semula Tergugat VII dan Pembanding II semula Tergugat I berada dipihak yang kalah maka Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat VII dan Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding yang besarnya ditetapkan pada amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 384/PDT.G/2014/PN.Jkt Bar. tanggal 29 Juli 2015 beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Mengingat , Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, HIR jo Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-undang No.49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;-----

----- **M E N G A D I L I** :-----

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat VII dan Pembanding II semula Tergugat I tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar. tanggal 29 Juli 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;

Hal 63 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI



3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat VII dan Pembanding II semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Senin** tanggal **20 Februari 2017** oleh Kami: **SUDIRMAN. WP. SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua, **I NYOMAN ADI JULIASA,SH. MH.,dan MOH EKA KARTIKA EM, SH.M.Hum** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 674/PEN/PDT /2016/PT.DKI., tanggal 14 Nopember 2016 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **Senin** tanggal **27 Februari 2017** dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota tersebut serta : **NY. SUKMAWATI NURDIN SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta No. 674/Pdt/2016/PT.DKI tanggal 14 Nopember 2016 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**1. I NYOMAN ADI JULIASA.SH.MH,-**

**SUDIRMAN. WP. SH.MH**

**PANITERA PENGGANTI**

**2 MOH. EKA KARTIKA EM, SH.M.Hum**

**SUKMAWATI NURDIN, SH**

Perincian biaya banding :

1. M e t e r a i ..... : Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i ..... : Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan ..... : Rp. 139.000,-

Jumlah ..... : Rp. 150. 000,-

Hal 64 dari 64 Hal Put perk No.674/ PDT/2016/PT.DKI