



PUTUSAN

Nomor : 301 / Pdt.G/ 2012/PN. Jkt. Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drg. Hj. ELLY K, Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Karang Tengah RT. 001/03 Kelurahan Lebak Bulus Cilandak, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili Kuasanya Roosyan Umar dan Bima Shadiq Laksmana Advokat dan pengacara dari kantor Roosyan Umar And Associates berkantor di Jln. Pontianak I F. 144 Perumahan Masnaga Jakamilya Bekasi Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Mei 2012, selanjutnya di sebut sebagai Penggugat

M e l a w a n

- 1 Ny. **AMELIA SETIATY**, terakhir bertempat tinggal di Jl.Taman sari II No.9 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
- 2 Ny. **LANAWATI SOEKARTA, SH**, bertempat tinggal di Jl. Bungur Besar 27 F RT.001/02 Kel. Gunung Sahari Selatan Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
- 3 **PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk** berkedudukan di wisma Bank Danamon, Jl. Jendral Sudirman 45 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;
- 4 Ny. **YENI AMBARYATUN SH. MM**, Notaris dan PPAT, beralamat kantor di Jl. WR. Supratman Kav.7 Sektor 3 Blok A Bintaro Jaya Tangerang selanjutnya disebut sebaga **TURUT TERGUGAT I** ;

Hal 1 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



5 BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN JAKARTA

SELATAN, berkedudukan di Jl. Prapanca No.9 Kebayoran Baru Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut,

- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan .
- Setelah mendengar kedua belah yang berperkara .
- Setelah memperhatikan bukti surat yang di ajukan oleh kedua belah pihak.
- Setelah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 21 Mei 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga di bawah register perkara Nomor 301/ Pdt. G/2012 / PN. Jkt. Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat adalah penghuni dan menguasai tanah serta bangunan yang terletak di Jl.Taman Sari II No.9 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan, yang diperoleh dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No.51 tanggal 24 Maret 2003 yang dibuat dihadapan Ny.YENI AMBARYATUN, SH, MM.Notaris (Turut Tergugat I)
- 2 Bahwa penghunian Penggugat atas tanah dan bangunan A Quo hingga saat ini telah berjalan 9 (sembilan) tahun, tanpa adanya gangguan dari pihak manapun, bahkan beberapa bagian bangunan telah Penggugat rubah dan disesuaikan dengan kebutuhan Penggugat.
- 3 Bahwa perjanjian Pengikatan jual beli dan Kuasa Untuk Menjual yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, sampai saat ini belum dapat dilakukan jual beli untuk proses balik nama kepemilikan sertifikat sekalipun pembayarannya telah Penggugat bayar penuh (Lunas).



4 Bahwa sampai saat ini sertifikat asli atas tanah dan bangunan A Quo yang berstatus Hak Milik No.457/lebak bulus diuraikan dalam gambar situasi No.42/591/1984 Tanggal 10 Maret 1984 seluas 249 M2 telah hilang, sebagaimana ternyata dari surat laporan polisi nomor : 2886/1997/OPS'A tanggal 27 Oktober 1997 yang ternyata dan terbaca pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.185/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel Tanggal 13 Oktober 1998.

5 Bahwa diatas tanah dan bangunan yang saat ini Penggugat tempati, pernah terjadi perkara perdata antara Tergugat I dengan PT.Bank Danamon Indonesia Tbk (Tergugat III), Tergugat II dan Turut Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

6 Bahwa dalam perkara perdata tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap, pihak Tergugat I (Ny.Amelia Setiaty) dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dimaksud dalam obyek perkara sebagai ternyata dari bunyi Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 185/Pdt.G/ 1998/PN.JAK-SEL Tanggal 13 Oktober 1998 dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 74/PDT/1999/PT-DKI Tanggal 74 Juni 1999 yang telah berkekuatan hukum tetap (In Kracht van gewijsde).

7 Bahwa Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt.G/1998/PN.JAK-SEL Tanggal 13 Oktober 1998, yakni ;

M E N G A D I L I

- Mengabulkan bantahan Pembantah.
- Menyatakan Pembantah adalah pemilik tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.457 / Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan.
- Menyatakan Terbantah I dan Terbantah II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Memerintahkan Terbantah I atau siapapun yang menguasainya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.457/ Lebak Bulus kepada Pembantah..
- Memerintahkan Turut Terbantah untuk mematuhi putusan ini.
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya banding, kasasi atau verzet.

Hal 3 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbantah I, Terbantah II dan Turut Terbantah untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang sampai kini dianggar berjumlah Rp.158.000 (seratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Bahwa Amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.74/PDT/1999/PT-DKI Tanggal 17 Juni 1999, yakni ;

MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari pbanding I semula Terbantah I dan Pbanding II semula Terbantah II.
- Memperbaiki Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tanggal 13 oktober 1998 No. 185 /Pdt.G / 1998/PN.Jak-sel yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai beriku ;
- Mengabulkan bantahan pembantah tersebut.
- Menyatakan pembantah adalah pembantah yang benar.
- Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan, sertifikat No.457/Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan.
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengangkat sita eksekusi atas tanah dan bangunan yang telah di letakan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tanggal 17 Maret / 998 No.01/ EKS.HT/I 998/PN.JAK-SEL.
- Menyatakan petitum pembantah butir 3,4,5 dan 6 harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- Menghukum Pbanding I semula Terbantah I dan pbanding II semula Terbantah II untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 45.000 (Empat puluh lima ribu rupiah).

8 Bahwa atas putusan kedua tingkat Pengadilan yang telah berkekuatan tetap A Quo, Pengadilan Negeri Jakarta seratan telah menerbitkan penetapan nomor 01/ EKS.HT/1998/PN.JAK-SEL Tanggal 22 April 2003 dan telah melaksanakan pengangkatan / pencabutan- sita eksekusi sebagaimana berita Acara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengangkatan / pencabutan sita Eksekusi tertanggal 24 April 2003 No.01/EKS.HT/1998/PN.JAK-SEL.

- 9 Bahwa berdasarkan putusan-putusan pengadilan A quo yang telah berkekuatan hukum tetap, telah cukup alasan Tergugat I semula selaku pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Taman Sari II No.9 Lebak Bulus cilandak Jakarta Selatan dan karenanya dapat mengalihkan kepada Penggugat melalui Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual, hak atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.457/lebak Bulus.
- 10 Bahwa Tergugat III sebagai pihak yang selama ini menguasai secara tanpa hak Sertifikat Hak Milik No.457/lebak Bulus dan tidak kunjung menyerahkan sertifikat A Quo kepemilikinya. Yakni Tergugat I (vide) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt.G/1998/PN.JAK-SEL Tanggal 13 oktober 1998 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.74/PDT/PT.DKI Tanggal 17 Juni 1999 ataupun kepada Penggugat, karenanya jelas perbuatan Tergugat III adalah melawan hukum.
- 11 Bahwa Tergugat II yang telah membalik nama Sertifikat No.457/lebak Bulus dari nama pemilik Amelia Setiaty (Tergugat I) keatas namanya jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum (vide) putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.185/Pdt.G/1998/PN.JAK-SEL Tanggal 13 oktober 1998 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.74/PDT/PT.DKI Tanggal 12 Juni 1999 yangtelah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht van gewijsde*).
- 12 Bahwa oleh karenanya Sertifikat No.457/ Lebak Bulus Tergugat II (Lanawati Soekarta SH) haruslah dinyatakan berkekuatan hukum.
- 13 Bahwa akta-akta yang terbit dari perbuatan melawan hukum, yakni sebagai derifatif:
- Akta jual beli No.305/Cildak/ 1994 Tanggal 27 Juli 1994.
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 296/cildak/ 1996 Tanggal 07 Oktober 1996.
 - Sertifikat Hak tanggungan No. 6703/ 1996 Tanggal 06 Desember 1996. Sebagai sebab terjadinya balik nama pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No.457/ Lebak Bulus dari atas nama Tergugat II dan dijadikan sebagai jaminan hutang kepada Tergugat III juga harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya.

Hal 5 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Bahwa untuk itu Turut Tergugat II diperintahkan untuk menerbitkan Sertifikat baru atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Taman sari II No.9 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan untuk atas nama Penggugat, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.

15 Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, maka seluruh dalil gugatan Penggugat telah berdasarkan hukum, sehingga sudah selayaknya untuk dikabulkan seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil diatas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memutuskan sebagai berikut ;

DALAM PETITUM (Tuntutan)

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Tamansari No.9 Lebak Bulus Iakarla Selatan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual No.51 Tanggal 24Maret 2003 .
- 3 Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 4 Menyatakan batal sertifikat Hak Milik No.457/ Lebak Bulus dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- 5 Menyatakan akta-akta yang terbit dari perbuatan melawan hukum
 - a Akta jualbeli No.305/Cildak/ 1994 Tanggal 27Juli 1994.
 - b Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 296/ Cildak 1996 Oktober 1996. Tanggal 07 Oktober 1996.
 - c Sertifikat Hak Tanggungan No. 6703/ 1996 Tanggal 06 Desember 1996. sebagai derivatif atas terjadinya pembalik nama serta jaminan hutang, adalah batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
- 6 Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat baru atas nama Penggugat selaku pemilik berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual, No.51 Tanggal 24 Maret 2003.
- 7 Memerintahkan Turut Tergugat I untuk melanjutkan proses pembuatan akta jual beli, guna kepastian hukum Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya banding, kasasi ataupun verzet.
- 9 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan Penggugat hadir kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Mei 2012 Tergugat III hadir kuasanya, Muhammad Zein Batubara, SH dan Susetyo Budi Wibowo sedangkan Tergugat I, II , Turut Tergugat I, II tidak hadir di persidangan walaupun telah di panggil secara sah dan patut ;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 130 ayat 1 HIR dan Perma No. 1 Tahun 2008 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengusahakan perdamaian di antara kedua belah pihak dengan menunjuk Hakim mediator bernama, Suhartono, SH, M.Hum namun demikian kedua belah pihak tidak berhasil di damaikan, oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 131 ayat 1 HIR pemeriksaan perkara ini di lanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat tersebut di atas ..

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya yang telah di bacakan tersebut .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut , Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal, 10 September 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A Dalam Eksepsi
 - I Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini (Kompetensi Absolut)

Hal 7 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



- 1 Bahwa dalam Surat Gugatan tertanggal 21 Mei 2012 yang diajukan oleh PENGGUGAT, adalah mengenai Gugatan Pembatalan SHM No. 457 / Lebak Bulus, hal ini jelas terbukti dan terang - benderang serta tidak terbantahkan dari :
 - a Pokok Surat Gugatan, yang secara tegas mencantumkan :
Hal : Gugatan Pembatalan SHM No. 457 / Lebak Bulus”
 - b Bagian Persona Standi in Judicio Gugatan secara tegas mencantumkan : “Dengan ini membuat, menandatangani serta mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 457 / Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terhadap :.....”
 - c Bukti 12 Posita Gugatan yang secara tegas mencantumkan : Bahwa oleh karenanya Sertipikat No, 457 / Lebak Bulus yang alas nama TERGUGAT II (Lanawdi Soekarta, SH) haruslah dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum.
 - d Butir 4 Petitem Gugatan yang secara tegas mencantumkan : Menyatakan batal Sertipikat Hak milik 157 / Lebak Bulus dan tidak Mempunyai kekuatan hukum.
- 2 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal I ayat 3 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Sertifikat Hak Milik 457 / Lebak Bulus di atas dibuat dan diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya merupakan “Keputusan Tata Usaha Negara yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata
- 3 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 4 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku”.
- 4 Bahwa oleh karena dalam Gugatan PENGGUGAT adalah mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik 457/ Lebak Bulus yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara maka perkara Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT ini, sesuai



dengan UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang dari Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 383/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang menyatakan “Pengadilan tidak berwenang Untuk Membatalkan Setifikat Karena Hal Tersebut Termasuk Kewenangan Administrasi “.

- 5 Berdasarkan hal - hal tersebut di atas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan No. 301/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL ini dan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo adalah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya untuk ditolak

II PARA PIHAK TIDAK LENGKAP

- 1 Bahwa Sertipikat Hak Milik 457 /Lebak Bulus pernah berada di bawah penguasaan TERGUGAT III sebagai jaminan atas kewajiban hutang TERGUGAT II kepada TERGUGAT III.
- 2 Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang antara PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk dan BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL tanggal 15 April 1999 dan Berita Acara Serah Terima Dokumentasi Jaminan PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk tanggal 15 September 2000, piutang atas nama TERGUGAT II pada TERGUGAT III berikut seluruh dokumentasinya telah dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional terhitung sejak tanggal 15 April 1999
- 3 Bahwa dengan demikian maka sudah seharusnya Badan Penyehatan Perbankan Nasional selaku pihak yang saat ini menguasai Sertipikat Hak Milik 457 /LebakBulus; menurut hukum harus ikut serta sebagai Para Pihak dalam perkara No. 301/Pdt.G/.2012/PN.JKT. SEL ini.

III GUGATAN KABUR

Hal 9 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa dalil - dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan hukum adalah dalil yang mengada - ada dan harus dibuktikan oleh PENGGUGAT, kalau tidak hanya merupakan fitnah semata karena dalam gugatannya PENGGUGAT tidak dapat menguraikan dan membuktikan pasal berapa dari ketentuan hukum apa dan unsur- unurnya yang dilawan oleh TERGUGAT III.
- 2 Bahwa di samping itu, antara Pokok Gugatan, Posita dan Petitum dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT TIDAK SALING MENDUKUNG dan terdapat KETIDAKJELASAN HUBUNGAN HUKUM antara Pokok Gugatan Posita dan Petitum berdasarkan fakta - fakta sebagai berikut :
 - a Pokok Surat Gugatan, secara tegas mencantumkan : *Hal : Gugatan Pembatalan SHM No. 457 / Lebak Bulus”
 - b Bagian Persona Standi in Judicio gugatan secara tegas mencantumkan :”Dengan ini membuat, menandatangani serta mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 457 / Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terhadap :...-.”
 - c Butir 12 Posita Gugatan secara tegas mencantumkan :”Bahwa oleh karenanya Sertipikat No. 457 / Iebak Bulus yang atas nama Tergugat II (Lanawati Soekarta, SH) haruslah dinyatakan batal dan tidak Berkekuatan Hukum”
 - d Butir 12 Posita Gugatan, secara tegas mencantumkan : “ -.....-, karenanya jelas perbuatan TERGUGAT III adalah melawan hukum-”
 - e Butir 3 Petitum gugatan, secara tegas mencantumkan : “Menyatakan TERGUGAT II dan TERGAGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum”
 - f Butir 4 Petitum Gugatan secara tegas mencantumkan : “Menyatakan batal Sertipikat Hak milik 457/Lebak Bulus dan tidak mempunyai Kekuatan hukum”
- 3 Bahwa dengan demikian menjadi terbukti dengan jelas dan terang - benderang sita tidak terbantahkan lagi bahwa GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS' apakah Gugatan Pembatalan Sertipikat atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ?
- 4 Bahwa oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidak - tidaknya tidak dapat diterima karena gugatan kabur (obscur libel), tidak

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)



berdasarkan fakta - fakta dan bukti yang sebenarnya menurut hukum, sehingga gugatan yang demikian tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*ern daidelijke en bepaalde counclusie*) oleh karenanya sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal - hal tersebut di atas, TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk menerima EKSEPSI TERGUGAT III dan menolak Gugatan PENGGUGAT, atau setidak - tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

B DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa TERGUGAT III mohon kiranya hal - hal yang telah dikemukakan dalam Bagian EKSEPSI di atas termasuk dan demikian juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Bagian POKOK PERKARA ini.
- 2 Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil - dalil PENGGUGAT pada Gugatan kecuali terhadap hal hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya.
- 3 Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil - dalil PENGGUGAT yang menyatakan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tamansari No. 9, Lebak Bulus Jakarta Selatan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 karena dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada - ada dan tidak didukung oleh ketentuan hukum yang berlaku.
- 4 Bahwa Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : "sertipikat merupakan syarat tanda bukti hak (atas tanah) yang berlaku sebagai alas pembuktian yang kuat"
- 5 Bahwa Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dll hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku"
- 6 Bahwa Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 tahun 1997, menyatakan " untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

Hal 11 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



- a Akta Jual Beli
- b Akta tukar Menukar
- c Akta Hibah
- d Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
- e Akta Pembagian Hak Bersama
- f Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g Akta Pemberian Hak Guna Bangsan Atas Tanah Hak Milik
- h Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik”

7 Bahwa Pasal 4 PP No. 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT menyatakan : “PPAT hanya berwenang membuat akta mengerti hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

8 Bahwa berdasarkan ketentuan - ketentuan hukum tersebut di atas, terbukti dengan jelas dan terang - benderang serta tidak terbantahkan lagi bahwa dalil - dalil PENGGUGAT yang menyatakan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tamansari No. 9, tebak Bulus, Jakarta Selatan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 adalah dalil yang mengada - ada, dengan alasan sebagai berikut :

a Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 tersebut dibuat oleh Notaris (BUKAN PPAT) sehingga tidak dapat didaftarkan sebagai bukti terjadinya peralihan hak atas tanah. (vide Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997)

b Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 tidak termasuk dalam akta yang dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah (vide Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 tahun 1997)

9 Bahwa dengan demikian menurut hukum pertanahan yang berlaku yaitu PP No. 24 tahun 1997 jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt.G/1998/PN.JAK.SEL jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 74/PDT/1999/PT.DKI sampai saat ini pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tamansari No. 9, Lebak Bulus, Jakarta Selatan berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 457 / Lebak Bulus adalah TERGUGAT I, BUKAN PENGGUGAT.

10 Bahwa apabila kemudian PENGGUGAT mendalilkan bahwa diajukannya Gugatan ini oleh PENGGUGAT adalah selaku kuasa dari TERGUGAT I berdasarkan kuasa yang tercantum dalam Alta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003, maka dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada - ada dan bertentangan dengan logika akal sehat apalagi logika hukum karena dalam gugatan ini PENERMA KUASA (PENGUGAT) telah mengikutsertakan PEMBERI KUASA (TERGUGAT I) sebagai salah satu pihak yang digugat dalam gugatan ini.

11 Bahwa dalil - dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada ada dan harus dibuktikan oleh PENGGUGAT, kalau tidak hanya merupakan fitnah semata karena karena dalam gugatannya PENGGUGAT tidak dapat menguraikan dan membuktikan pasal berapa dari ketentuan hukum apa dan unsur- unurnya yang dilawan oleh TERGUGAT III.

12 Bahwa Sertipikat Hak Milik 457 /Lebak Bulus pernah berada di bawah penguasaan TERGUGAT III sebagai jaminan atas kewajiban hutang TERGUGAT II kepada TERGUGAT III. Dengan demikian tindakan TERGUGAT III yang pernah menguasai Sertipikat Hak Milik 457 / Lebak Bulus adalah perbuatan yang sah dan menurut hukum.

13 Bahwa selanjutnya piutang atas nama TERGUGAT II pada TERGUGAT III berikut seluruh dokumentasinya telah dialihkan oleh TERGUGAT III kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang antara PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk dan BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL tanggal 15 April 1999, peralihan mana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Hal 13 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Bahwa walaupun apabila sampai saat ini TERGUGAT III tetap menguasai Sertipikat Hak Milik 457 / Lebak Bulus, hal itu pun bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT karena :

- a Kewajiban bagi TERGUGAT III untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik 457 / Lebak Bulus sebagaimana di tentukan dalam butir 4 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt.G/1998/PN.JAK.SEL tanggal 13 Oktober 1998 telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 74/Pdt/1999/PT. DKI tanggal 17 Juni 1999.
- b Menurut hukum pertanahan yang berlaku jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt.G/1998/PN.JAK.SEL jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 74/PDT/1999/PT.DKI sampai saat ini nemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tamansari No. 9, Lebak Bulus, Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 457 / Lebak Bulus adalah TERGUGAT I, BUKAN PENGGUGAT
- c Dalam perkara gugatan ini, kedudukan PENGGUGAT bukanlah sebagai kuasa dari TERGUGAT I, karena apabila diajukannya Gugatan ini oleh PENGGUGAT adalah selaku kuasa dari TERGUGAT I berdasarkan kuasa yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003, maka perkara gugatan ini menjadi mengada - ada dan bertentangan dengan logika akal sehat apalagi logika hukum karena dalam gugatan ini PENERMA KUASA (PENGGUGAT) telah mengikut sertakan PEMBERT KUASA (TERGUGAT I) sebagai salah satu pihak yang digugat dalam gugatan ini

15 Bahwa oleh karena dalam Gugatan PENGGUGAT terbukti dengan jelas dan terang - benderang serta tidak terbantahkan lagi fakta - fakta hukum sebagai berikut :

- a Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak berdasarkan bukti yang kuat dan meyakinkan, tidak didasari oleh fakta - fakta hukum yang sebenarnya dan peraturan perundang - undangan yang berlaku sehingga Gugatan PENGGUGAT ini cenderung mengada - ada.
- b TERGUGAT III tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak dapat menguraikan dan



membuktikan unsur - unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III,

- c Antara Pokok Gugatan, Posita dan Petitum dalam Gugatan PENGGUGAT tidak saling mendukung.
- d Pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tamansari No. 9, Lebak Bulus Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 457 / Lebak Bulus menurut hukum adalah TERGUGAT I maka:
 - a Sudah sepatutnya apabila seluruh Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT ini untuk ditolak atau setidak - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
 - b Sudah sepatutnya tuntutan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk tidak dipertimbangkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.

Berdasarkan uraian - uraian dan bukti - bukti tersebut di atas, TERGUGAT III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan hal - hal sebagai berikut :

A DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima Eksepsi yang diajukan TERGUGAT III untuk seluruhnya.
- 2 Menolak Gugatan PENGGUGAT, setidak tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima

B DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak - tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima
- 2 Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

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

Menimbang, bahwa bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab di mana pihak Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 17 September 2012. selanjutnya di tanggapi oleh pihak Tergugat dalam dupliknya tertanggal, 24 September 2012 Replik Penggugat dan duplik Tergugat sebagaimana terlampir dalam berkas

Hal 15 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang untuk menyingkat redaksi harus di pandang sebagai telah termuat dan menjadi pertimbangan putusan ini

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- 1 Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 di buat di hadapan Ny. Yeni Ambaratun, SH.MH di beri tanda P-1.
- 2 Foto copy salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No,185/Pdt.G/1998/PN. Jkt. Sel tanggal 13 Oktober 1998 di beri tanda P-2
- 3 Foto copy Berita acara pencabutan/pengakatan sita eksekusi No. 01/Eks.HT/1998/PN. Jak. Sel tanggal 24 April di beri tanda P-3.
- 4 Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 457 atas pemegang hak Amelia Setiaty di beri tanda P-4
- 5 Foto copy buku tanah (sertifikat hak milik) No 457 di mutasi keatas nama pemegang hak Lanawati Soekarta (Tergugat II) tanggal 29 Mei 1996 dan di Jaminkan dengan hak tanggungan kepada PT. Bank Danamon Indonesia (Tergugat II) tanggal 6 Desember 1996 di beri tanda P-5.
- 6 Berita acara pemeriksaan Kriminalistik No. 868/DTF/1998 tanggal 23 Juni 1998 di beri tanda P-6

Bahwa bukti P-1 s/d P-3 telah di cocokkan dengan aslinya sedangkan bukti P-4 s/d P-6 copy dari copy semuanya telah di beri materai yang cukup.

Menimbang, bahwa selain bukti surat , Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang setelah di sumpah menurut agamanya memberi keterangan sebagai berikut .

a Saksi **ADI SOERYO SANTOSO**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak kenal dengan para Tergugat .
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai rumah di Cilandak ketika saksi memperbaiki rumah milik Penggugat.

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tahu penjualan rumah tersebut karena ibu Emelia (Tergugat I) pernah menempati rumah di cilandak tersebut dan ketika itu saksi di suruh oleh Penggugat untuk memperbaiki rumah tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu masalah pembayaran sudah lunas atau belum dan saksi juga tidak di perlihatkan sertifikat .
- Bahwa waktu jual beli saksi tidak mengetahui hanya mendengar saja

b Saksi **ADI SUSANTI**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat I sedangkan yang lain tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga .
- Bahwa sepengetahuan saksi pernah menempati tanah di taman Sari tetapi saksi tidak mulai tahun berapa Penggugat saksi tidak tahu
- Bahwa saksi tidak tahu perolehan tanah tersebut beli dari siapa.karena saksi hanya mengantar ke notaris
- Bahwa pengugat kenotaris Pengikatan jual beli dan waktu itu Tergugat I ada di Notaris
- Bahwa pada waktu itu saksi di suruh menjadi saksi dan suruh menandatangani.
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I ketika ketemu di Notaris.
- Bahwa saksi menandatangani akte tidak dibaca terlebih dahulu tetapi langsung tanda tangan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1 Foto copy perjanjian pengalihan hak atas piutang antara Tergugat III dan penyehatan perbankan nasional tanggal 15 April 1999 di beri tanda TIII - 1.
- 2 Foto copy berita acara serah terima Dokumentasi jaminan Tergugat III tanggal 15 September 2000 di beri tanda TIII - 2
- 3 Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt.G/1998/PN. Jkt. Sel di beri tanda TIII – 3
- 4 Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 74/PDT/1999/PT.DKI di beri tanda TIII – 4.

Hal 17 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



5 Foto copy sertifikat hak milik 457/lebak bulus (Asli ada di BPPN) di beri tanda
TIII - 5

6 Foto copy yurisprudensi No. 1498/K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008 di beri
tanda TIII – 6

Bahwa bukti surat yang di beri tanda TIII-1 s/d TIII-6 foto copy dari foto copy dan telah
di beri materai yang cukup.

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan
tertanggal 5 Nopember 2012 .

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sudah tidak mengajukan apa-apa lagi
mohon untuk putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan yang telah
tercatat di berita acara persidangan untuk menyingkat redaksi putusan agar dianggap
termuat dalam putusan ini .

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA .

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah
sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut
Tergugat II telah di panggil secara patut akan tetapi tidak pernah hadir di persidangan
dan tidak menyuruh wakilnya untuk menghadap di persidangan untuk itu Majelis Hakim
berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah
melepaskan haknya untuk mempertahankan haknya sehingga Majelis akan memeriksa
tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok
perkara Majelis terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat III ;



Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini (Kompetensi Absolut)
 - 1 Bahwa dalam Surat Gugatan tertanggal 21 Mei 2012 yang diajukan oleh PENGGUGAT, adalah mengenai Gugatan Pembatalan SHM No. 457 / Lebak Bulus, hal ini jelas terbukti dan terang - benderang serta tidak terbantahkan dari :
 - a Pokok Surat Gugatan, yang secara tegas mencantumkan : Hal : Gugatan Pembatalan SHM No. 457 / Lebak Bulus”
 - b Bagian Persona Standi in Judicio Gugatan secara tegas mencantumkan : “Dengan ini membuat, menandatangani serta mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 457 / Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terhadap :.....!”
 - c Bukti 12 Posita Gugatan yang secara tegas mencantumkan : Bahwa oleh karenanya Sertipikat No, 457 / Lebak Bulus yang alas nama TERGUGAT II (Lanawati Soekarta, SH) haruslah dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum.
 - d Butir 4 Petitum Gugatan yang secara tegas mencantumkan : Menyatakan batal Sertipikat Hak milik 157 / Lebak Bulus dan tidak Mempunyai kekuatan hukum.
 - 2 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal I ayat 3 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Sertifikat Hak Milik 457 / Lebak Bulus di atas dibuat dan diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya merupakan “Keputusan Tata Usaha Negara yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata
 - 3 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 4 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di

Hal 19 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang - undang yang berlaku”.

- 4 Bahwa oleh karena dalam Gugatan PENGGUGAT adalah mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik 457/ Lebak Bulus yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara maka perkara Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT ini, sesuai dengan UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang dari Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 383/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang menyatakan “Pengadilan tidak berwenang Untuk Membatalkan Setifikat Karena Hal tersebut Termasuk Kewenangan Administrasi “.
- 5 Berdasarkan hal - hal tersebut di atas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan No. 301/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL ini dan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo adalah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya untuk ditolak

II PARA PIHAK TIDAK LENGKAP

- 1 Bahwa Sertipikat Hak Milik 457 /Lebak Bulus pernah berada di bawah penguasaan TERGUGAT III sebagai jaminan atas kewajiban hutang TERGUGAT II kepada TERGUGAT III.
- 2 Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang antara PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk dan BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL tanggal 15 April 1999 dan Berita Acara Serah Terima Dokumentasi Jaminan PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk tanggal 15 September 2000, piutang atas nama TERGUGAT II pada TERGUGAT III berikut seluruh dokumentasinya telah dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional terhitung sejak tanggal 15 April 1999



- 3 Bahwa dengan demikian maka sudah seharusnya Badan Penyehatan Perbankan Nasional selaku pihak yang saat ini menguasai Sertipikat Hak Milik 457 /LebakBulus; menurut hukum harus ikut serta sebagai Para Pihak dalam perkara No. 301/Pdt.G./2012/PN.JKT. SEL ini.

III GUGATAN KABUR

- 1 Bahwa dalil - dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan hukum adalah dalil yang mengada - ada dan harus dibuktikan oleh PENGGUGAT, kalau tidak hanya merupakan fitnah semata karena dalam gugatannya PENGGUGAT tidak dapat menguraikan dan membuktikan pasal berapa dari ketentuan hukum apa dan unsur- unsurnya yang dilawan oleh TERGUGAT III.
- 2 Bahwa di samping itu, antara Pokok Gugatan, Posita dan Petitum dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT TIDAK SALING MENDUKUNG dan terdapat KETIDAKJELASAN HUBUNGAN HUKUM antara Pokok Gugatan Posita dan Petitum berdasarkan fakta - fakta sebagai berikut :
 - a Pokok Surat Gugatan, secara tegas mencantumkan : *Hal : Gugatan Pembatalan SHM No. 457 / Lebak Bulus”
 - b Bagian Persona Standi in Judicio gugatan secara tegas mencantumkan :”Dengan ini membuat, menandatangani serta mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 457 / Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terhadap : ...-”
 - c Butir 12 Posita Gugatan secara tegas mencantumkan :”Bahwa oleh karenanya Sertipikat No. 457 / Iebak Bulus yang atas nama Tergugat II (Lanawati Soekarta, SH) haruslah dinyatakan batal dan tidak Berkekuatan Hukum”
 - d Butir 12 Posita Gugatan, secara tegas mencantumkan : “ -.....-, karenanya jelasperbuatan TERGUGAT III adalah melawan hukum-”

Hal 21 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



- e Butir 3 Petitum gugatan, secara tegas mencantumkan : “Menyatakan TERGUGAT II dan TERGAGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum”
 - f Butir 4 Petitum Gugatan secara tegas mencantumkan : “Menyatakan batal Sertipikat Hak milik 457/ Lebak Bulus dan tidak mempunyai Kekuatan hukum”
- 5 Bahwa dengan demikian menjadi terbukti dengan jelas dan terang - benderang sita tidak terbantahkan lagi bahwa GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS' apakah Gugatan Pembatalan Sertipikat atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ?
- 6 Bahwa oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena gugatan kabur (obscur libel), tidak berdasarkan fakta - fakta dan bukti yang sebenarnya menurut hukum, sehingga gugatan yang demikian tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*ern daidelijke en bepaalde counclusie*) oleh karenanya sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat di terima

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat III tersebut pihak dari Penggugat telah menolak ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi Tergugat III tersebut dapat disimpulkan ada point eksepsi yaitu :

- 1 Mengenai kewenangan mengadili absolut.
- 2 Para pihak tidak lengkap.
- 3 Gugatan kabur.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi Tergugat III, apabila eksepsi pertama tidak beralasan maka akan di pertimbangkan eksepsi berikutnya demikian seterusnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa demikian pula sebaliknya apabila eksepsi pertama beralasan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi demikian seterusnya ;

Menimbang, bahwa pertama Majelis akan mempertimbangkan eksepsi ad. 1 mengenai kewenangan mengadili absolut terhadap eksepsi tersebut telah Majelis Hakim putus dalam putusan sela tertanggal 1 Oktober 2012 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

- 1 Menyatakan menolak eksepsi Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) .
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Nomor 301/Pdt.G/2012/ PN. Jkt.Sel.
- 3 Memerintahkan agar kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut .
- 4 Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi ad.2 para pihak tidak lengkap dengan alasan Badan Penyehatan Perbankan tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara aquo karena sertifikat hak milik No. 457/Lebak Bulus yang pernah berada dibawah penguasaan Tergugat III sebagai jaminan atas kewajiban hutang Tergugat II kepada Tergugat III telah di alihkan ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis berpendapat bahwa setiap orang yang merasa haknya/kepentingan di rugikan dapat melakukan tuntutan ke Pengadilan . demikian halnya dengan pihak Penggugat yang merasa kepentingan / haknya dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sehingga dengan demikian siapa saja yang di jadikan pihak merupakan kewenangan penuh dari pihak Penggugat yang merasa hak /kepentingannya di rugikan sehingga dengan demikian tidak di ajukannya pihak badan penyehatan perbankan Nasional oleh Penggugat menurut

Hal 23 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis bukan berarti gugatan Penggugat kurang pihak sehingga eksepsi ad 2 menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan oleh karena itu harus dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ad. 3 Tergugat menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur karena antara pokok gugatan, posita dan petitum dalam gugatan yang di ajukan oleh Penggugat tidak saling mendukung dan terdapat ketidak jelasan hubungan hukum antara pokok gugatan posita dan petitum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati surat gugatan Penggugat tertanggal 21 Mei 2012 No. 301/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel antara posita gugatan dengan petitum gugatan saling berhubungan dan petitum yang diajukan oleh Penggugat telah di dukung dalil (posita) gugatan dan tidak saling bertentangan antara posita dengan petitum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tidaklah beralasan dan harus dinyatakan di tolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya tertanggal 21 Mei 2012 pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut

- 1 Bahwa Penggugat adalah penghuni dan menguasai tanah serta bangunan yang terletak di Jl.Taman Sari II No.9 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan, yang diperoleh dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No.51 tanggal 24 Maret 2003 yang dibuat dihadapan Ny.YENI AMBARYATUN, SH, MM.Notaris (Turut Tergugat I)
- 2 Bahwa penghunian Penggugat atas tanah dan bangunan A Quo hingga saat ini telah berjalan 9 (sembilan) tahun, tanpa adanya gangguan dari pihak manapun, bahkan beberapa bagian bangunan telah Penggugat rubah dan disesuaikan dengan kebutuhan Penggugat.
- 3 Bahwa perjanjian Pengikatan jual beli dan Kuasa Untuk Menjual yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, sampai saat ini belum dapat dilakukan jual

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)



beli untuk proses balik nama kepemilikan sertifikat sekalipun pembayarannya telah Penggugat bayar penuh (Lunas).

4 Bahwa sampai saat ini sertifikat asli atas tanah dan bangunan A Quo yang berstatus Hak Milik No,457/lebak bulus diuraikan dalam gambar situasi No.42/591/1984 Tanggal 10 Maret 1984 seluas 249 M2 telah hilang, sebagaimana ternyata dari surat laporan polisi nomor : 2886/1997/OPS'A tanggal 27 Oktober 1997 yang ternyata dan terbaca pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.185/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel Tanggal 13 Oktober 1998.

5 Bahwa diatas tanah dan bangunan yang saat ini Penggugat tempati, pernah terjadi perkara perdata antara Tergugat I dengan PT.Bank Danamon Indonesia Tbk (Tergugat III), Tergugat II dan Turut Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

6 Bahwa dalam perkara perdata tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap, pihak Tergugat I (Ny.Amelia Setiaty) dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dimaksud dalam obyek perkara sebagai temyata dari bunyi Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 185/Pdt.G/ 1998/PN.JAK-SEL Tanggal 13 Oktober 1998 dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Romor : 74/PDT/1999/PT-DKI Tanggal 17Juni 1999 yang telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht van gewijsde*)

7 Bahwa atas putusan kedua tingkat Pengadilan yang telah berkekuatan tetap A Quo, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan penetapan nomor 01/EKS.HT/1998/PN.JAK-SEL Tanggal 22 April 2003 dan telah melaksanakan pengangkatan / pencabutan- sita eksekusi sebagaimana berita Acara Pengangkatan / pencabutan sita Eksekusi tertanggal 24 April 2003 No.01/EKS.HT/I 998/PN.JAK-SEL.

8 Bahwa berdasarkan putusan-putusan pengadilan A quo yang telah berkekuatan hukum tetap, telah cukup alasan Tergugat I semula selaku pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Taman Sari II No.9 Lebak Bulus cilandak Jakarta Selatan dan karenanya dapat mengalihkan kepada Penggugat melalui Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual, hak atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.457/lebak Bulus.

Hal 25 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



- 9 Bahwa Tergugat III sebagai pihak yang selama ini menguasai secara tanpa hak Sertifikat Hak Milik No.457/lebak Bulus dan tidak kunjung menyerahkan sertifikat A Quo kepemilikannya. Yakni Tergugat I (vide) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt.G/1998/PN.JAK-SEL Tanggal 13 oktober 1998 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.74/PDT/PT.DKI Tanggal 17 Juni 1999 ataupun kepada Penggugat, karenanya jelas perbuatan Tergugat III adalah melawan hukum.
- 10 Bahwa Tergugat II yang telah membalik nama Sertifikat No.457/lebak Bulus dari nama pemilik Amelia Setiaty (Tergugat I) keatas namanya jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum (vide) putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.185/Pdt.G/1998/PN.JAK-SEL Tanggal 13 oktober 1998 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.74/PDT/PT.DKI Tanggal 12 Juni 1999 yangtelah berkekuatan hukum tetap (In Kracht van gewijsde).
- 11 Bahwa oleh karenanya Sertifikat No.457/ Lebak Bulus Tergugat II (Lanawati Soekarta SH) haruslah dinyatakan berkekuatan hukum.
- 12 Bahwa akta-akta yang terbit dari perbuatan melawan hukum, yakni sebagai derifatif:
 - a Akta jual beli No.305/Cildak/ 1994 Tanggal 27 Juli 1994.
 - b Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 296/cildak/ 1996 Tanggal 01 Oktober 1996.
 - c Sertifikat Hak tanggungan No. 6703/ 1996 Tanggal 06 Desember 1996. Sebagai sebab terjadinya balik nama pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No.457/ Lebak Bulus dari atas nama Tergugat II dan dijadikan sebagai jaminan hutang kepada Tergugat III juga harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya.
- 13 Bahwa untuk itu Turut Tergugat II diperintahkan untuk menerbitkan Sertifikat baru atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Taman sari II No.9 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan untuk atas nama Penggugat, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.

Menimbang, bahwa atas dalil gugatannya tersebut Tergugat III dalam jawabannya telah menyatakan menolak dalil gugatan Penggugat dengan mengatakan

Disclaimer



objek sengketa bukan milik Penggugat tetapi milik Tergugat I dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah di tolak oleh pihak Tergugat III maka yang harus membuktikan adalah pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda P-1 s/d P-6 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Adi Susanto dan Adi Suryo Santoso ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda T III – 1 s/d T III – 6.

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan Penggugat maupun jawaban dari Tergugat III yang menjadi permasalahan dalam perkara ini apakah benar Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Tamansari No. 9 Lebak bulus Jakarta Selatan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan hak Kuasa Untuk Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, P-5 = bukti TIII-5 berupa sertifikat hak milik No. 457/desa Lebak Bulus Kecamatan Cilandak , Jakarta yang semula dalam sertifikat Amelia Setiaty (Tergugat I) yang di peroleh berdasarkan akta jual beli No. 67 tahun 1992, kemudian di mutasi menjadi atas nama Lanawati Soekarta, SH (Tergugat II) berdasarkan akta jual beli No. 205 tahun 1994, selanjunya oleh Tergugat II di jadikan hak tanggungan ke PT Bank Danamon Indonesia ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 = bukti TIII – 3, berupa putusan Pengadilan No. 185/Pdt.G/1998/PN. Jkt.Sel perkara antara pembatah Amelia Setiaty lawan terbantah I Bank Danamon Indonesia Tbk, terbantah II Ny. Lanawaty Soekarta SH, Turut terbantah Badan pertanahan Nasional Jakarta Selatan dengan objek sengketa tanah dengan SHM No. 457/lebak bulus Cilandak, Jakarta Selatan ;

Hal 27 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara No. 185/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel telah di menangkan oleh pihak pembantah dengan amar putusan :

MENGADILI

- Mengabulkan bantahan Pembantah.
- Menyatakan Pembantah adalah pemilik tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.457 / Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan.
- Menyatakan Terbantah I dan Terbantah II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Memerintahkan Terbantah I atau siapapun yang menguasainya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.457/ Lebak Bulus kepada Pembantah..
- Memerintahkan Turut Terbantah untuk mematuhi putusan ini.
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya banding, kasasi atau verzet.
- Menghukum Terbantah I, Terbantah II dan Turut Terbantah untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang sampai kini dianggar berjumlah Rp.158.000 (seratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T- 4 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah di kuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 74/ Pdt./1999/PT.DKI tanggal 17 Juni 1999.dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari pembeding I semula Terbantah I dan Pembeding II semula Terbantah II.
- Memperbaiki Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tanggal 13 oktober I 998 No. 185 /Pdt.G / 1998/PN.Jak-sel yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai beriku ;

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)



- Mengabulkan bantahan pembantah tersebut.
- Menyatakan pembantah adalah pembantah yang benar.
- Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan, sertifikat no.457/Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan.
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengangkat sita eksekusi atas tanah dan bangunan yang telah di letakan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tanggal 17 Maret 1998 No.01/EKS.HT/1 998/PN.JAK-SEL.
- Menyatakan petitum pembantah butir 3,4,5 dan 6 harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- Menghukum Pembanding I semula Terbantah I dan pembancling II semula Terbantah II untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 45.000 (Empat puluh lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual tanggal 24 maret 2003 No. 51 yang di buat di hadapan Notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Yeni Ambaryatun, SH.MH antara pihak pertama Amelia Setiaty (Tergugat I) dengan pihak kedua Dokter gigi Elly Kriswana (Penggugat) dimana dalam pasal 1 di sebutkan pihak pertama mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan menerima janji dan Pengikatan diri pihak pertama dan sebaliknya pihak kedua berjanji untuk menjual dan menerima penyerahan dari pihak pertama untuk dimiliki oleh pihak kedua atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan yaang terletak di jalan Taman sari II kelurahan lebak bulus Kecamatan Cilandak Kota Jakarta Selatan dengan sertifikat Hak Milik No. 457/Lebak bulus dengan harga Rp. 425.000.000,- dan telah di bayar oleh pihak kedua ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 1, P—3, P-4, T-III - 3, TIII-4 telah mendapatkan fakta bahwa pemilik SHM No. 457/ Lebak Bulus adalah Tergugat I berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt.G/1998/PN. Jkt.Sel Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 74/PDT/1999/PT. DKI yang kemudian

Hal 29 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 penguasaannya objek sengketa di alihkan dari Tergugat I kepada Penggugat di hadapan Turut Tergugat II dan sekarang berdasarkan keterangan para saksi Penggugat telah menempati objek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 BW untuk sahnya persetujuan di perlukan empat syarat yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan ketentuan pasal 1320 BW akta perjanjian Pengikatan jual beli dan Kuasa Untuk Menjual antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I menurut Majelis telah memenuhi ketentuan yang di syaratkan oleh Undang-undang ;

Menimbang bahwa sesuai dengan pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No.51 tanggal 24 Maret 2003 pada pokoknya bahwa pihak pertama Ny. Amelia (Tergugat I), berdasarkan akta ini memberi kuasa kepada pihak kedua Drg. Elly K (Penggugat) untuk melakukan segala tindakan yang di perbolehkan, sehingga pada akhirnya rumah tinggal tersebut berikut hak atas tanahnya menjadi milik pihak kedua atau pihak lain yang di tunjuk ;

Menimbang, bahwa perjanjian Pengikatan jual beli yang secara administrasi harus ditindak lanjuti dilakukan proses jual beli di depan PPAT untuk dapat dilakukan balik nama namun demikian walaupun proses jual beli belum dilakukan akan tetapi dalam akta Pengikatan jual beli tersebut harga objek sengketa telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Penggugat telah di beri kuasa oleh Tergugat I untuk melakukan tindakan yang di perbolehkan menurut Majelis objek sengketa sudah menjadi milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 2 sangatlah beralasan dan dapat di kabulkan ;

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

Menimbang, bahwa penguasaan sertifikat hak Milik No. 457/lebak Bulus diperoleh dengan cara yang tidak benar atau melawan hukum yang kemudian menjadi hak tanggungan kepada Tergugat III yang kemudian berdasarkan perjanjian pengalihan hak atas piutang antara Tergugat III di serahkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional tanggal 15 April 1999 dan berita acara serah terima dokumen Tergugat III tanggal 15 September 2000 (bukti TIII-1-TIII-2) yang menurut putusan perkara No. 185/Pdt.G./1998/PN.Jkt.Sel Jo Perkara No. 74/PDT/1999/PT. DKI Jakarta Tergugat II dan Tergugat III telah dinyatakan perolehannya dilakukan oleh Tergugat II dengan cara yang tidak benar/melawan hukum maka pembebanan hak tanggungan kepada Tergugat pun menjadi tidak benar/tidak sah maka Majelis berpendapat perbuatan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dengan demikian petitum angka 3 sangatlah beralasan dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perolehan Tergugat II dari Tergugat I sertifikat Hak Milik No. 457/Lebak Bulus dengan cara yang tidak benar/secara melawan hukum sebagaimana putusan No. 185/Pdt.G./1998/PN.Jkt.Sel Jo Perkara No. 74/PDT/1999/PT. DKI Jakarta maka Sertifikat No. 457/Lebak Bulus harus dinyatakan sertifikat Hak Milik tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga dengan demikian petitum angka 4 beralasan dan dapat dikabulkan dengan sedikit perubahan redaksi ;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sertifikat Hak Milik No. 457/Lebak Bulus sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi maka dengan sendirinya pembalikan nama serta jaminan hutang berdasarkan akta Jual beli No. 305/Cildak/1994 tanggal 27 Juli 1994, akta pemberian Hak tanggungan No. 296/Cildak/1996 tanggal 07 Oktober 1996 serta Sertifikat Hak Tanggungan No. 6703/1996 tanggal 06 Desember 1996 batal serta tidak mempunya kekuatan hukum sehingga dengan demikian petitum angka 5 sangatlah beralasan dan dapat di kabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemilik tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Taman Sari II No. 9 Lebak Bulus Cilandak Jakarta

Hal 31 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan dengan sertifikat Hak Milik No. 457/Lebak Bulus maka untuk bisa di terbitkan sertifikat baru maka di perintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melanjutkan proses pembuatan akta jual beli guna untuk kepastian hukum bagi Penggugat dengan demikiaan petitum angka 7 sangatlah beralasan dan dapat di kabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jln.Tamansari II No 9 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan telah di alihkan Tergugat I ke Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 51 tanggal 24 Maret 2003 sedangkan SHM No. 457/Lebak Bulus telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang oleh Tergugat II telah di jadikan hak tanggungan kepada Tergugat III kemudian oleh Tergugat III diserahkan kepada Badan penyehatan Perbankan Nasional maka untuk itu supaya Turut Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama Penggugat selaku pemilik berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual , sehingga dengan demikian petitum angka 6 sangatlah beralasan dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan telah menuntut agar putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya banding, kasasi ataupun verzet, terhadap hal tersebut Majelis berpendapat karena tututan tersebut tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 180 ayat (1)HIR maka petitum angka 8 tersebut tidaklah beralasan dan harus di tolak ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil gugatan sehingga gugatan tersebut dapat di kabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat di kabulkan sebagaian maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat ketentuan hukum dan Undang-undang yang bersangkutan.



MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat III

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Tamansari No.9 Lebak Bulus Ikarla Selatan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual No.51 Tanggal 24 Maret 2003 .
- 3 Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 4 Menyatakan sertifikat Hak Milik No.457/Lebak Bulus tidak mempunyai kekuatan hukum.
- 5 Menyatakan akta-akta yang terbit dari perbuatan melawan hukum
 - a Akta jualbeli No.305/Cildak/ 1994 Tanggal 27Juli 1994.
 - b Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 296/ Cildak /1996 Tanggal 07 Oktober 1996.
 - c Sertifikat Hak Tanggungan No. 6703/ 1996 Tanggal 06 Desember 1996. sebagai derivatif atas terjadinya pembalik nama serta jaminan hutang, adalah batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
- 6 Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat baru atas nama Penggugat selaku pemilik berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No.51 Tanggal 24 Maret 2003.
- 7 Memerintahkan Turut Tergugat I untuk melanjutkan proses pembuatan Akta Jual Beli, guna kepastian hukum Penggugat.
- 8 Menolak selain dan selebihnya
- 9 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.916.000,- (Tiga juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah)

Hal 33 dari 35 Hal Putusan No. 301/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel



Demikianlah di putuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **RABU** tanggal, **14 NOPEMBER 2012** oleh **SUWANTO, SH**, sebagai ketua Majelis, **Dr. H. SOEPRAPTO, SH, MHum.** dan **Hj. SITI SURYATI, SH. MH** masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana di ucapakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal, **29 NOPEMBER 2012** oleh ketua Majelis Hakim dengan di dampingi masing-masing Hakim anggota dibantu oleh **NURLELAWATI, SH.MH** sebagai Panitera Pengganti, di hadiri kuasa Penggugat dan kuasa dari Tergugat III tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

Dr. H. SOEPRAPTO. SH , MHum.

S U W A N T O, SH

Hj. SITI SURYATI, SH, MH

PANITERA PENGGANTI

NURLELAWATI, SH, MH

Biaya – biaya :	
Materai	Rp. 6.000,-
ATK	Rp. 75.000,-
Panggilan	Rp. 3.800.000,-
Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-+
Jumlah	Rp. 3.916.000,-

