



P U T U S A N

NOMOR :457/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

Ir. LM. KOESMINDARTIEN BINTI ABOE SENO, Perempuan, Lahir di Bojonegoro, Tanggal 20 Oktober 1940, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jl. Jagiran No. 49 Rt. 007/Rw. 003, Kel. Tambak Sari, Kec. Tambak Sari, Surabaya, Jawa Timur, KTP No. 3578184710380000 dan

A.C.H. KOES OETAMI ALR BINTI ABOE SENO, Perempuan, Lahir di Bojonegoro, Tanggal 17 Oktober 1938, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jl. Jagiran No. 49 Rt. 007/Rw. 003, Kel. Tambak Sari, Kec. Tambak Sari, Surabaya, Jawa Timur, KTP No. 3578106010400002;

Dalam hal ini Keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Petrus Bala Pattyona, SH, MH., Gusti Made Kartika Wisesa, SH., FX. Denny Satria Aliandu, SH., Para Advokat & Pengacara, beralamat di Gedung Fuyinto Sentra Mampang Lantai 3, Jl. Mampang Prapatan Raya No. 28, Jakarta Selatan 12790, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juni 2015, selanjutnya di sebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

1. Mas Agus Muhamad Bin Mas Moestadjab, Laki-laki, Lahir di Jakarta, Tanggal 8 Agustus 1962, Pekerjaan : Swasta, Bertempat tinggal di Jl. RS. Fatmawati Pondok Labu No. 40 Rt. 007/Rw. 001, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, KTP No. 3174060808620005,

2. Sri Surya Nirmala Binti Irsan Tjokrojudo, Perempuan, Lahir di Jakarta, Tanggal 13 Agustus 1956, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jl. Camar III BK-34, Bintaro Jaya Rt. 009/Rw. 008, Kel. Pondok Betung, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, KTP No. 367403538560001, Dalam hal ini Keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Wowo Wibowo, SH.,

Hal 1 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Herfian,SH.,MH., Muhammad Ali, SH. Para Advokat pada Kantor Advokat “Wowo Wibowo & Associates”, Komplek Kemang Pratama Jalan Kemang Pratama Raya Blok P-10 Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Agustus 2015, selanjutnya di sebut sebagai **TERBANDING I, TERBANDING II** semula **TERGUGAT I, TERGUGAT II** ;

3. Mochamad Arfan Bin Mohammad Ardan, Laki-laki, Lahir di Pontianak, Tanggal 8 Juni 1956, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, Bertempat tinggal di Jl. Sumatera No. 5 Rt. 002/ Rw. 004, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, KTP No. 317060806560001, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

4. Ir. Rudi Yandri Chatab, MBA, Laki-laki, lahir di Padang, Tanggal 06 Januari 1965, No. KTP 3174060601650002, Pekerjaan : Swasta, beralamat di Jl. Cilandak VI No. 89 RT 009 RW 003 Kelurahan Cilandak Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV** ;

5. Bagus Nugraha Kusuma Wardhani, SH, M.Kn, Notaris dan PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan yang diangkat berdasarkan SK. Menkumham No. AHU 102.AH.02.02 tahun 2010 tanggal 20 Desember 2010 dan Surat Keterangan Kepala Badan Pertanahan Negara No. 104/Kep.17.3/III/ 2011 tanggal 21 Maret 2011 yang membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III selaku Penjual yang bertindak mewakili dan atas nama Para Penggugat dengan Tergugat IV selaku Pembeli sesuai Akta Jual Beli No. 006 tanggal 13 Maret 2015 beralamat di Jl. RS. Fatmawati No. 4N, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V** ;

D A N

Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) Kotamadya Jakarta Selatan, beralamat di Jl. H. Alwi No. 99, Kompleks Perumahan Tanjung Mas, Kec. Tanjung Barat, Jakarta Selatan,

Hal 2 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya di sebut sebagai **TURUT TERBANDING**
semula **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat sesuai dengan surat gugatannya tertanggal 14 Juli 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Juli 2015 dibawah register perkara perdata No.432/Pdt.G/2015/PN.Jkt-Sel telah mengemukakan sebagai berikut :

POSITA/DUDUK PERMASALAHAN :

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II/Para Penggugat berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/ 2014/PA.JKT. SEL tanggal 2 Juli 2014 (Bukti P-1) telah ditetapkan dan dinyatakan sebagai Ahli Waris bersama Ahli Waris lainnya dari pasangan suami istri almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yaitu :
 1. Siti Arlina binti Mohammad Ardan;
 2. Mochamad Arfan bin Mohammad Ardan;
 3. Sri Purnama Wulan binti Irsan Tjokrojudu ;
 4. Sri Lintang Djauhari binti Irsan Tjokrojudu;
 5. Sri Surya Nirmala binti Irsan Tjokrojudu;
 6. Mohamad Irfan bin Irsan Tjokrojudu;
 7. Rosita Irana binti Irsan Tjokrojudu;
 8. Mochammad Irzaan bin Irsan Tjokrojudu;
 9. Silvana Tri Murti F binti Irsan Tjokrojudu;
 10. Mochammad Ridho bin Irsan Tjokrojudu;
 11. Siti Rochmat Hidayati binti Irsan Tjokrojudu;
 12. Devi Agustin binti Irsan Tjokrojudu;
 13. Roro Dwi Swegarayani binti Mas Moestadjab;
 14. Roro Tri Mastasatina binti Mas Moestadjab;
 15. Mas Agus Muhamad bin Mas Moestadjab;
 16. Nova Radjab alias Edward Novaradjab bin Mas Moestadjab;
 17. Muliawati Soerojoputro binti Mas Moestadjab;
 18. Rachmadi Saleh alias Hendro Wibowo bin Mas Moestadjab;
 19. M. Agoes Herry Poerwantoro bin Broto Oetomo;

Hal 3 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



20. Titiek Indrati binti Broto Oetomo;
 21. Niniek Anggraini binti Broto Oetomo;
 22. Nugroho Widya Prio Utomo bin Roedy Poedji Oetomo;
 23. Ilham Widya Utomo bin Roedy Poedji Oetomo;
 24. M. M. Koesmintarti binti Aboe Seno;
 25. L. M. Koesmindartien binti Aboe Seno;
 26. A.C.H. Koes Oetami A. R.R. binti Aboe Seno;
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II/Para Penggugat serta Ahli Warisnya seperti tersebut diatas ditetapkan sebagai Ahli Waris dari pasangan suami isteri Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno karena :
1. Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah kerabat terdekat dari pasangan suami istri tanpa anak Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo (wafat lebih dahulu) dan Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yang sedang mengurus Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor : 0732/ Pdt.G/ 2014/ PAJS di Pengadilan Agama Jakarta Selatan terkait kewarisan pasangan suami istri Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno;
 2. Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo memiliki empat orang saudara kandung yaitu 1. Mohammad Ardan bin Soerojo, 2. Mas Moestadjab bin Soerojo, 3. Irsan Tjokrojudo bin Soerojo, dan 4. Broto Oetomo bin Soerojo dimana dua nama terakhir wafat lebih dahulu dari Mustakim Royokusumo bin Soerojo; sementara Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno memiliki tiga orang saudara (seayah) yaitu 1. M. Koesmintarti binti Aboe Seno, 2. L. M. Koesmindartien binti Aboe Seno, dan 3. A.C.H. Koes Oetami A. R.R. binti Aboe Seno;
 3. Seluruh Ahli Waris sebagaimana tersebut diatas tidak ada yang membantah terhadap keterangan-keterangan detail mengenai kewarisan (silsilah, kerabat dan harta peninggalan) dari pasangan suami istri Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno sebagaimana tertuang di dalam Penetapan Nomor: 0732/Pdt.G/2014/PAJS;
 4. Baik almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno keduanya telah meninggal dunia, maka ahli waris pasangan suami istri almarhum Mustakim Royokusumo bin



Soerojo dan almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno adalah sebagai berikut:

1. Siti Arlina binti Mohammad Ardan;
2. Mochamad Arfan bin Mohammad Ardan;
3. Sri Purnama Wulan binti Irsan Tjokrojudu;
4. Sri Lintang Djauhari binti Irsan Tjokrojudu;
5. Sri Surya Nirmala binti Irsan Tjokrojudu;
6. Mohamad Irfan bin Irsan Tjokrojudu;
7. Rosita Irana binti Irsan Tjokrojudu;
8. Mochammad Irzaan bin Irsan Tjokrojudu;
9. Silvana Tri Murti F binti Irsan Tjokrojudu;
10. Mochammad Ridho bin Irsan Tjokrojudu;
11. Siti Rochmat Hidayati binti Irsan Tjokrojudu;
12. Devi Agustin binti Irsan Tjokrojudu;
13. Roro Dwi Swegarayani binti Mas Moestadjab;
14. Roro Tri Mastasatina binti Mas Moestadjab;
15. Mas Agus Muhamad bin Mas Moestadjab;
16. Nova Radjab alias Edward Novaradjab bin Mas Moestadjab;
17. Muliawati Soerojoputro binti Mas Moestadjab;
18. Rachmadi Saleh alias Hendro Wibowo bin Mas Moestadjab;
19. M. Agoes Herry Poerwantoro bin Broto Oetomo;
20. Titiiek Indrati binti Broto Oetomo;
21. Niniek Anggraini binti Broto Oetomo;
22. Nugroho Widya Prio Utomo bin Roedy Poedji Oetomo;
23. Ilham Widya Utomo bin Roedy Poedji Oetomo;
24. M. M. Koesmintarti binti Aboe Seno;
25. L. M. Koesmindartien binti Aboe Seno;
26. A.C.H. Koes Oetami A. R.R. binti Aboe Seno;
5. Bahwa almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan almarhumah Hermin Endang Kustinah meninggalkan harta bersama (harta gono-gini) sebagai harta warisan sebagai berikut:
 1. Tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang berlokasi Jalan Keuangan IV No. 58, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sebagaimana terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No. 6783 atas nama Pewaris II (Ny. Hermin Endang Kustinah) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Keuangan IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Keuangan V;
- sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;
- sebelah Selatan berbatasan dengan rumah nomor C/56;

2. Saldo Tabungan Britama Bank BRI Cabang Fatmawati No. Rek. 0330-01-018233-50-7 atas nama Hermin Endang Kustinah (Pewaris II);

3. Saldo Deposito DEPOBRI Bank BRI Cabang Fatmawati No. Rek.0330-01-007921-40-0, No. DC 0627217 atas nama Hermin Endang Kustinah (Pewaris II).

3. Bahwa dalam pasal 2 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/2014/PAJS tanggal 2 Juli 2014 ditetapkan bahwa :

1. Sebelum dilakukan pembagian warisan, terhadap seluruh Harta Peninggalan pasangan suami istri Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno dikeluarkan terlebih dahulu 5% (lima persen) sebagai zakat mal untuk dan atas nama Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno (@ 2,5%);

2. Biaya-biaya yang timbul untuk pengurusan kewarisan Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno ini diambil dari harta peninggalan yang berupa saldo pada rekening bank atas nama Hermin Endang Kustinah tersebut;

3. Setelah dikeluarkan zakat sebagaimana ayat 1 di atas kemudian harta warisan tersebut dibagi dua sebagaimana ketentuan harta bersama yaitu separo ($\frac{1}{2}$) menjadi hak Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno dan separo ($\frac{1}{2}$) berikutnya menjadi Harta Warisan Peninggalan Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo untuk dibagikan kepada ahli warisnya.

4. Bahwa dalam Pasal 3 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/2014/PAJS tanggal 2 Juli 2014 ditetapkan bahwa :

Hak Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno

1. Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno selaku janda Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo berhak atas Separo ($\frac{1}{2}$) dari harta peninggalan sebagai hak harta bersama;

2. Hak Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno diserahkan dan menjadi hak tiga orang saudaranya yaitu: M. M. Koesmintarti binti Aboe

Hal 6 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seno, L. M. Koesmindartien binti Aboe Seno, dan A.C.H. Koes Oetami R.R. binti Aboe Seno.

5. Bahwa dalam Pasal 4 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/2014/PAJS tanggal 2 Juli 2014 ditetapkan bahwa :

Peninggalan Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo

Harta Warisan Peninggalan Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dibagi empat dengan porsi sebagai berikut:

1. 35% menjadi hak Almarhum Mohammad Ardan bin Soerojo (saudara laki-laki), dan selanjutnya diserahkan kepada ahli warisnya yaitu Siti Arlina binti Mohammad Ardan dan Mochamad Arfan bin Mohammad Ardan;
2. 35% menjadi hak Almarhum Almarhum Mas Moestadjab bin Soerojo (saudara laki-laki), dan selanjutnya diserahkan kepada ahli warisnya yaitu: Roro Dwi Swegarayani binti Mas Moestadjab, Roro Tri Mastasatina binti Mas Moestadjab, Muliawati Soerjoputro binti Mas Moestadjab, Rachmadi Saleh alias Hendro Wibowo bin Mas Moestadjab;
3. 15% menjadi hak : Sri Purnama Wulan binti Irsan Tjokrojudo, Sri Lintang Djauhari binti Irsan Tjokrojudo, Sri Surya Nirmala binti Irsan Tjokrojudo, Mohamad Irfan bin Irsan Tjokrojudo, Rosita Irena binti Irsan Tjokrojudo, Mochammad Irzaan bin Irsan Tjokrojudo, Silvana Tri Murti F binti Irsan Tjokrojudo, Mochammad Ridho bin Irsan Tjokrojudo, Siti Rochmat Hidayati binti Irsan Tjokrojudo, Devi Agustin binti Irsan Tjokrojudo (selaku Ahli waris pengganti Irsan Tjokrojudo bin Soerojo);
4. 15% menjadi hak: M. Agoes Herry Poerwantoro bin Broto Oetomo; Titiek Indrati binti Broto Oetomo; Niniek Anggraini binti Broto Oetomo, Nugroho Widya Prio Utomo bin Roedy Poedji Oetomo, Ilham Widya Utomo bin Roedy Poedji Oetomo (selaku Ahli waris pengganti Broto Oetomo bin Soerojo).

6. Bahwa dalam rangka pelaksanaan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/2014/PAJS tanggal 2 Juli 2014 tersebut Para Penggugat telah dipersulit sejak bulan Juli 2014 - sejak terbitnya Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V sehingga dengan terpaksa membuat dan menandatangani Surat Kuasa Menjual No. 9 tanggal 16 Januari 2015 untuk menjual tanah dan bangunan atas nama Ny. Hermin Endang Kustinah yang terletak di Jl. Keuangan V/58, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 6703/Cilandak Barat seluas 427 M² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi).

Hal 7 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/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

Bahwa Surat Kuasa Menjual No. 9 tanggal 16 Januari 2015 tersebut dibuat oleh Tergugat V (Bukti P-2) dimana Para Penggugat dipaksa, diintimidasi dan ditakut-takuti bahwa apabila tidak memberikan Surat Kuasa kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, maka Para Penggugat tidak akan mendapat bagian sesuai Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/2014/PAJS tanggal 2 Juli 2014;

7. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Menjual No. 9 tanggal 16 Januari 2015 yang dibuat oleh Tergugat V, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 5 Februari 2015 dengan Tergugat V, dimana isi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut antara lain berisi :

Bahwa Para Penggugat sebagai Para Pemberi Kuasa, dengan ini memberi Kuasa Substitusi kepada 3 (tiga) ahli waris yaitu :

1. Tuan Mochamad Arfan bin Mohammad Ardan, lahir di Pontianak pada tanggal 8 Juni 1956, Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jl. Sumatera No. 5 Rt. 002/Rw. 004, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, KTP No. 317060806560001;
 2. Tuan Mas Agus Muhamad (Agus Muhamad) bin Mas Mestadjab, lahir di Jakarta pada tanggal 8 Agustus 1962, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. RS. Fatmawati Pondok Labu No. 40 Rt. 007/Rw. 001, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, KTP No. 317060808620005;
 3. Nyonya Sri Nirmala binti Irsan Tjokrojudo, lahir di Jakarta pada tanggal 13 Agustus 1956, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Camar III BK-34 Bintaro Jaya, Rt. 009/Rw. 008, Kel. Pondok Betung, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten, KTP No. 3674035308560001;
- Untuk sementara berada di Jakarta.

(selanjutnya secara bersama-sama disebut juga "Para Penerima Kuasa")

----- K H U S U S -----

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, guna menanda-tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, mengurus balik nama waris, menjual/memindahkan/melepaskan hak dengan cara apapun juga dan kepada siapapun juga, atas :

Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 6703/Cilandak Barat, seluas 427 M² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-03-2006 (dua puluh sembilan Maret dua ribu enam)

Hal 8 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 07309/2006, No. Identifikasi Bidang : 09.02.07.03.07309, tercatat atas nama Nyonya HERMIN ENDANG KUSTINAH, Sarjana Hukum, foto copynya dilekatkan pada minuta akta ini, yang terletak di :

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Kotamadya : Jakarta Selatan
- Kecamatan : Cilandak
- Kelurahan : Cilandak Barat

- setempat dikenal sebagai Jalan Keuangan IV No. 58

- demikian berikut segala sesuatu yang terletak di atas tanah tersebut dan/atau di kemudian hari akan didirikan atau tertanam di atas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut ketentuan Undang-Undang dapat dianggap sebagai barang tak bergerak, dan selanjutnya tanah dan bangunan tersebut dalam akta ini akan disebut juga sebagai Tanah dan Bangunan.

- Untuk urusan tersebut Para Penerima Kuasa berhak menghadap di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, meminta/memberikan keterangan-keterangan, membuat/suruh membuat dan menandatangani akta jual belinya, dan akta-akta atau surat-surat lain yang diperlukan, memberikan tanda penerimaannya (kuitansi) berupa Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan tersebut, selanjutnya Para Penerima Kuasa dapat melakukan segala tindakan yang diperlukan guna tercapainya maksud dan tujuan pemberian kuasa ini, tidak ada tindakan yang dikecualikan.

- Para penghadap menjamin bahwa Tanah dan Bangunan tersebut adalah benar-benar milik para ahli waris, tidak ada orang atau pihak lain yang turut memilikinya, baik sebagian atau seluruhnya, tidak berada dalam suatu sitaan atau sengketa dengan pihak lain, tidak menjadi jaminan sesuatu hutang, tidak sedang dijual kepada orang atau pihak lain, sehingga pembeli dibebaskan oleh Para Penghadap, jika ada tuntutan-tuntutan mengenai hal-hal tersebut.

- Selanjutnya dapat melakukan segala tindakan yang diperlukan guna tercapainya maksud dan tujuan pemberian kuasa ini, tidak ada tindakan yang dikecualikan yaitu memberikan Kuasa kepada :

1. Tuan MOCHAMAD ARFAN bin Mohammad Ardan, tersebut;
2. Tuan MAS AGUS MUHAMAD (AGUS MUHAMAD) bin Mas Moestadjab tersebut;
3. Nyonya SRI SURYA NIRMALA binti Irsan Tjokrojudo tersebut;

(Bukti P-3)

Hal 9 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



8. Bahwa setelah Para Penggugat menandatangani Surat Kuasa Untuk Menjual tanggal 16 Januari 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat V, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 5 Februari 2015 dengan Tergugat V yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat V yang berisi :

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah para Ahli Waris dari almarhum MUSTAKIM ROYOKUSUMO dan almarhumah HERMIN ENDANG KUSTINAH, Sarjana Hukum yang masing-masing telah meninggal dunia di Jakarta, pada tanggal 11-09-2006 (Sebelas September dua ribu enam) dan pada tanggal 09-11-2011 (Sembilan Nopember dua ribu sebelas), sebagaimana ternyata dimuat dalam Surat Keterangan Pelaporan Kematian Almarhum tanggal 11-09-2006 (Sebelas September dua ribu enam), dan Surat Keterangan Pelaporan Kematian Almarhumah tanggal 09-11-2011 (Sembilan Nopember dua ribu sebelas) nomor 3174209111100002, kedua-duanya dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat, fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini;

2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pemilik dan yang berhak atas:

sebidang tanah Hak Milik nomor 6783/Cilandak Barat, seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-03-2006 (dua puluh sembilan Maret dua ribu enam) nomor 07309/2006, Nomor Identifikasi Bidang 09.02.07.03.07309, tercatat atas nama Nyonya HERMIN ENDANG KUSTINAH, Sarjana Hukum, yang fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini, yang terletak di :

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- Kota : Administrasi Jakarta Selatan;
- Kecamatan : Cilandak;
- Kelurahan : Cilandak Barat;

Setempat dikenal sebagai Jalan Keuangan IV nomor 58;

demikian berikut segala sesuatu yang terletak di atas tanah tersebut dan/atau dikemudian, hari akan didirikan atau tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut ketentuan Undang-Undang dapat dianggap sebagai barang tak bergerak, dan selanjutnya tanah dan bangunan tersebut dalam akta ini akan disebut juga sebagai "Tanah dan Bangunan".



3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bermaksud hendak menjual Tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat IV atau orang pihak lain yang ditunjuk oleh Tergugat IV, sebagaimana juga Tergugat IV bermaksud akan membelinya dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, akan tetapi jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang belum mungkin dilaksanakan oleh karena pembayarannya belum dibayar lunas dan Pajak Waris, Pajak penjual (PPH) serta Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku;
4. Bahwa jual beli Tanah dan Bangunan tersebut ditetapkan dan disetujui bersama oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV sekarang hendak mengatur terlebih lanjut mengenai jual beli Tanah dan Bangunan tersebut di dalam akta ini. Berhubung dengan apa yang diuraikan diatas, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dengan ini menerangkan, agar supaya di kemudian hari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV tidak memungkirinya, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada Tergugat IV atau orang/pihak lain yang ditunjuk oleh Tergugat IV, yang dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan membeli dan menerima penyerahan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Tanah dan Bangunan tersebut;
6. Selanjutnya pengikatan akan jual beli tersebut dilangsungkan dan diterima oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan mengoperkan Tanah dan Bangunan kepada Tergugat IV, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan menerima pengoperan Tanah dan Bangunan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Pasal 2

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV telah setuju dan mufakat bahwa harga jual beli/ pengoperan/pemindahan hak atas Tanah dan



Bangunan tersebut ditetapkan sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) jumlah uang mana dibayarkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bertahap sebagai berikut :

a. Tahap pertama

Dengan uang muka sebagai tanda jadi (down payment) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan dibayar oleh Tergugat IV kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada saat ditandatanganinya akta Perjanjian ini.

b. Tahap Kedua

Pelunasan akan dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja, terhitung setelah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberitahukan kepada Tergugat IV, bahwa sertifikat telah selesai dibalik nama kepada para ahli waris

Pasal 3

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjamin Tergugat IV, bahwa Tanah dan Bangunan yang dijual tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri dan tidak ada orang atau pihak lain yang turut memilikinya baik sebagian atau seluruhnya, tidak berada dalam sitaan atau sengketa, tidak menjadi jaminan sesuatu hutang, tidak sedang dijual, sehingga oleh karenanya Pihak Kedua dibebaskan oleh Pihak Pertama, jika ada tuntutan-tuntutan mengenai hal-hal tersebut.

Pasal 4

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Tergugat IV, yang dengan ini menerima janji dan mengikatkan diri dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melaksanakan pengosongan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Tergugat IV atau orang/pihak lain yang ditunjuk Tergugat IV pada saat Tergugat IV melunasi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Pasal 5

Dalam hal terdapat perbedaan luas Tanah dan Bangunan yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini, dengan hasil pengukuran di instansi yang berwenang maka, para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi yang berwenang dengan tidak menghitung kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Pasal 6

Guna menjamin kedudukan Tergugat IV atas pelaksanaan jual beli tersebut dalam Pasal 1 pada waktunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang



dimaksudkan, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan ini, sekarang untuk nanti pada waktu pembayaran lunasnya memberi kuasa kepada Tergugat IV untuk bertindak atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III guna melaksanakan penjualan tersebut kepada Tergugat IV atau orang/pihak lain yang ditunjuk oleh Tergugat IV sebagaimana mestinya, demikian apabila oleh sesuatu sebab, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berhalangan untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 7

Pemberian kuasa dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat IV sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 tidak terpisah dari perjanjian ini karena tanpa adanya kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat serta tidak akan dilaksanakan sehingga dengan demikian selama perjanjian ini berlaku, kuasa tersebut tidak akan dicabut kembali atau tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 8

1. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi temurun dan harus dipenuhi oleh (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu.
2. Perjanjian ini juga tidak dapat dibatalkan secara sepihak

Pasal 9

1. Biaya untuk pembuatan akta ini ditanggung oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
2. Biaya-biaya lain yang timbul berhubungan dengan pembuatan akta jual beli sampai dengan balik nama dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) merupakan beban dan tanggung jawab Tergugat IV.
Pajak Waris dan Pajak penjual (PPH) ditanggung oleh Pihak Pertama dan Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditanggung oleh Tergugat IV.
3. Biaya Pajak Tahunan (Pajak Bumi dan Bangunan) dimulai tahun 2015 (dua ribu lima belas) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun ke belakang ditanggung dan wajib di bayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Pasal 10

Apabila di kemudian hari timbul sesuatu perselisihan di dalam melaksanakan isi akta ini, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berusaha sekeras-kerasnya untuk menyelesaikannya dengan jalan musyawarah. Jika cara musyawarah ini tidak dapat menghasilkan suatu penyelesaian, maka kedua belah pihak telah sepakat untuk menyerahkan persoalannya kepada Pengadilan Negeri di Jakarta Selatan di Jakarta, dan memilih domisili umum dan tetap pada kantor Panitera Pengadilan Negeri di Jakarta.

9. Bahwa setelah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 5 Februari 2015 antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat IV yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat V, maka pada tanggal 13 Maret 2015 Tergugat V selaku PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan telah membuat Akta Jual Beli No. 006/2015 tanggal 13 Maret 2015 (Bukti P-4);

10. Bahwa uang hasil penjualan Tanah dan Bangunan yang menjadi hak Ahli Waris Ny. Hermin Endang Kustinah, SH adalah dari senilai Rp.6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) dan berdasarkan Pasal 3 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/2014/PAJS tanggal 2 Juli 2014 telah dinyatakan bahwa

Hak Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno

1. Hak Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno selaku janda Almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo berhak atas Separo ($\frac{1}{2}$) dari harta peninggalan sebagai hak harta bersama;
2. Hak Almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno diserahkan dan menjadi hak tiga orang saudaranya yaitu: M. M. Koesmintarti binti Aboe Seno, L. M. Koesmindartien binti Aboe Seno, dan A.C.H. Koes Oetami R.R. binti Aboe Seno.

Dan dihubungkan dengan pembagian yang telah diberikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Para Penggugat, maka terdapat kekurangan pembayaran dengan perhitungan sebagai berikut :

- | | |
|---|---|
| 1. Harga Jual Beli Tanah dan Bangunan | Rp. 6.500.000.000,- |
| 2. Biaya yang dikeluarkan Penjual untuk Notaris, PBB, Pajak dll | Rp. 399.000.000,-
Rp. 6.101.000.000,- |
| 3. Zakat Alm. Bapak Ibu Mustakim 5% x Rp. 6.101.000.000,- | Rp. 305.050.000,-
<u>Rp. 5.795.950.000,-</u> |
| 4. Kembalikan pinjaman ke Bu Hera | <u>Rp. 9.000.000,-</u>
Rp. 5.786.950.000,- |
| 5. Komisi Era Property | |

Hal 14 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2% x Rp. 5.786.950.000,-

Rp. 115.739.000,-

Rp. 5.671.211.000,-

Sisa bersih adalah sebesar Rp. 5.671.211.000,- (lima milyar enam ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sebelas ribu rupiah) dibagi 2 (dua) yaitu untuk Keluarga Alm. Mustakim sebesar Rp. 2.835.605.500,- (dua milyar delapan ratus tiga puluh lima juta enam ratus lima ribu lima ratus rupiah) dan untuk Ahli Waris Ibu Hermin Endang Kustinah, SH yang menjadi Hak Para Penggugat dan Ny. Drg. Koesmintarti Prasanto binti Aboe Seno adalah sebesar Rp. 2.835.605.500,- (dua milyar delapan ratus tiga puluh lima juta enam ratus lima ribu lima ratus rupiah).

Bahwa Hak untuk Alm. Mustakim dibagikan kepada Ahli Waris Mohammad Ardan, Ahli Waris Irsan Tjokrojudo, Ahli Waris Mas Moestajab dan Ahli Waris Broto Oetomo, sedangkan untuk Keluarga Alm. Hermin Endang Kustinah, SH diberikan dengan berbagai potongan yang tidak jelas dan tidak ada pertanggungjawaban kepada Para Penggugat yaitu Ir. L.M. Koesmindartien binti Aboe Seno, ACH. Koes Oetami binti Aboe Seno dan Drg. MM. Koesmintarti;

11. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku Penerima Kuasa dan Para Penggugat telah menjual tanah dan bangunan dengan cara-cara yang tidak fair dan tanpa musyawarah mufakat yang dilakukan sejak terbitnya Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/2014/PAJS tanggal 2 Juli 2014 untuk menjual tanah dan bangunan tersebut telah menyerahkan uang hasil penjualan untuk Ir. L.M. Koesmindartien binti Aboe Seno, ACH. Koes Oetami binti Aboe Seno dan Drg. MM. Koesmintarti diberikan kepada 8 (delapan) orang masing - masing sebesar Rp. 170.136.330,- (seratus tujuh puluh juta seratus tiga puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) dengan perincian nama-nama sebagai berikut :

1. Ir. L.M. Koesmindartien binti Aboe Seno	Rp. 170.136.330,-
2. ACH. Koes Oetami binti Aboe Seno	Rp. 170.136.330,-
3. Raden Dany Prabowo	Rp. 170.136.330,-
4. Drg. MM. Koesmintarti	Rp. 170.136.330,-
5. Ign. Wing Kusbimanto	Rp. 170.136.330,-
6. Paulus Bernadi	Rp. 170.136.330,-
7. Anto Prasanto	Rp. 170.136.330,-
8. Theresia Maria Dyah Kusumawardhani	Rp. 170.136.330,-
Total : 8 x Rp. 170.136.330,-	Rp. 1.361.090.640,-

Hal 15 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Bahwa Hak Para Penggugat dan Ibu Drg. MM. Koesmintarti sebesar Rp.2.835.605.500,- (dua milyar delapan ratus tiga puluh lima juta enam ratus lima ribu lima ratus rupiah) yang masih disimpan, dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dari hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut adalah Rp. 2.835.605.500,- (dua milyar delapan ratus tiga puluh lima juta enam ratus lima ribu lima ratus rupiah) dikurangi (8 x Rp. 170.136.333,- = Rp. 1.361.090.640,-) maka sisanya adalah sebesar Rp.1.474.514.860,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh rupiah);

Bahwa berdasarkan penghitungan point 10 dan point 11 diatas dimana hak kedua Penggugat dan Ibu Drg. MM. Koesmintarti yang masih dikuasai/digelapkan dan belum diserahkan adalah sebesar Rp.1.474.514.860,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh rupiah);

12. Bahwa selain hak 50% (lima puluh persen) milik Para Penggugat dan Ibu Drg. MM. Kosmintarti yang masih disimpan dan dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu sebesar Rp.1.474.514.860,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh rupiah), Para Penggugat juga berkeberatan dengan uang zakat 5% yang dikuasai/digelapkan karena tidak disalurkan yaitu sebesar Rp. 305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah) serta uang komisi 2 % (dua persen) untuk Agen Property Era sebesar Rp. 115.739.000,- (seratus lima belas juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) karena pada saat Para Penggugat mengajukan Calon Pembeli melalui Agen Penjual Property, Pihak Tergugat III dengan tegas menolak dan menyatakan kepada Agen Penjualan bahwa Fee Penjualan hanya 1 % (satu persen) yaitu sebesar Rp. 57.869.500,- (lima puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) sehingga ada kelebihan bayar kepada Agent Property sebesar Rp. 115.739.000,- (seratus lima belas juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) dikurangi Rp. 57.869.500,- (lima puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) = Rp. 57.869.500,- (lima puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) dan untuk zakat 5% (lima persen) atau sebesar Rp. 305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah) tidak disalurkan dan tidak dipertanggungjawabkan sehingga total seluruhnya adalah Rp. 57.869.500,- (lima puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) + Rp. 305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah) = Rp. 362.869.500,- (tiga ratus



enam puluh dua juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

13. Bahwa uang hasil penjualan tanah dan bangunan yang belum diserahkan dan masih dikuasai secara melawan hukum dan tanpa hak oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan perhitungan No. 11 dan No. 12 diatas adalah Rp. 1.474.514.860,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh rupiah) + Rp. 362.869.500,- (tiga ratus enam puluh dua juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) = Rp.1.837.384.360,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah);
14. Bahwa selain uang hasil penjualan tanah dan bangunan hak Para Penggugat yang digelapkan dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, ada juga uang hasil komisi agent property dan uang setoran pajak yang digelapkan karena jumlah penyetoran pajak yang disetorkan ke Kantor Pajak adalah sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan SSP tanggal 12 Maret 2015 (Bukti P-5) dan penyetoran di BNI Jakarta Fatmawati tanggal 12 Maret 2015, sementara dana yang telah dicadangkan untuk pembayaran pajak adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sehingga terdapat selisih sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) (Bukti P-6);
15. Bahwa agar Gugatan Para Penggugat ini tidak sia-sia dan guna menjamin adanya pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan Sita Jaminan terhadap aset-aset Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan memblokir dana Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di rekening-rekening bank yaitu :
 - a. Untuk Tanah dan Bangunan :
 1. Tergugat I yaitu di Jl. RS. Fatmawati Pondok Labu No. 40 Rt. 007/Rw. 001, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan
 2. Tergugat II yaitu di Jl. Camar III BK-34 Bintaro Jaya Rt. 009/Rw. 008, Kel. Pondok Betung, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan
 3. Tergugat III yaitu di Jl. Sumatera No. 5 Rt. 002/Rw. 004, Ke. Gondangdia, Kec. Gondangdia, Jakarta Pusat;
 - b. Untuk Dana di Rekening Bank :
 1. Rekening Tergugat I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Rekening Tergugat II : Bank Central Asia (BCA), No Rekening : 474.0196.605;

3. Rekening Tergugat III : Bank Rakyat Indonesia (BRI), No. Rekening : 0230.01.000068.504.

16. Bahwa persekongkolan jahat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menguasai dan menggelapkan hak Para Penggugat dapat berlangsung mulus karena peran Tergugat IV dan Tergugat V yang selalu menahan berkas-berkas pengalihan, hak sejak Juli 2014 (sejak terbitnya Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan) hingga pelaksanaan jual beli karena sejak terbitnya Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 0732/Pdt.G/2014/PAJS tanggal 2 Juli 2014 Para Penggugat telah memilih dan menunjuk Notaris Doddy Rajasa Waluyo, SH untuk melaksanakan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan (Bukti P-7);

17. Bahwa Tergugat IV sebagai Pembeli yang telah membayar kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak diperkenankan melakukan pembangunan terhadap obyek sengketa karena permasalahan sebagian Ahli Waris yang telah dirugikan sehingga mengajukan Gugatan dan oleh karena itu mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerbitkan Penetapan untuk tidak melakukan pembangunan terhadap obyek sengketa dan meletakkan Sita Jaminan;

18. Bahwa Turut Tergugat ikut digugat agar dalam menjalankan tugas kewenangan dapat mengetahui bahwa Tanah dan Bangunan di Jl. Keuangan V/58, Kel. Cilandak Barat, Jakarta Selatan sebagaimana terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6783 atas nama Ny. Hermin Endang Kustinah dengan batas-batas :

Barat : berbatasan dengan Jl. Keuangan IV;

Utara : berbatasan dengan Jl. Keuangan V;

Timur : berbatasan dengan Jl. Kosong;

Selatan : berbatasan dengan rumah No. C 56;

tidak dapat diproses apapun termasuk balik nama karena sedang dipersengketakan oleh sebagian Ahli Waris sebagaimana terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

PETITUM/PERMOHONAN :

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dengan ini Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 18 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan Tanah dan Bangunan milik :
 - 3.1. Tergugat I yaitu di Jl. RS. Fatmawati Pondok Labu No. 40 Rt. 007/Rw. 001, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan;
 - 3.2. Tergugat II yaitu di Jl. Camar III BK-34 Bintaro Jaya Rt. 009/Rw. 008, Kel. Pondok Betung, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan;
 - 3.3. Tergugat III di Jl. Sumatera No. 5 Rt. 002/Rw. 004, Kel/Kec. Gondangdia, Jakarta Pusat;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Tanah dan Bangunan di Jl. Keuangan IV No. 58, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menghentikan segala proses balik nama Sertifikat Hak Milik dari Alm. Ny. Hermin Endang Kustinah, SH menjadi atas nama Tergugat IV;
6. Memerintahkan Tergugat IV untuk menghentikan segala kegiatan pembangunan atas obyek sengketa Tanah dan Bangunan di Jl. Keuangan IV No. 58, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan;
7. Menyatakan batal Akta Jual Beli No. 006/2015 tanggal 13 Maret 2015 yang dibuat oleh Tergugat V;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk mengembalikan sisa uang penjualan Tanah dan Bangunan kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.874.384.360,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah);
9. Memblokir Rekening Tergugat I (Mas Agus Muhammad bin Mas Mustajab) di Bank (menyusul) Rekening Tergugat II (Ny. Sri Surya Nirmala binti Irsan Tjokrojudo) di Bank Central Asia (BCA), No. Rekening : 474.0196.605 dan Rekening Tergugat III (Mohamad Arfan bin Mohammad Ardan) di Bank Rakyat Indonesia (BRI), No. Rekening : 0230.01.000068.504;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, di persidangan Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban tertulis, tanggal 12 Oktober 2015, sebagai berikut :

Hal 19 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



DALAM EKSEPSI

1. Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang terbukti sah secara hukum;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut
 - 2.1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Absolut Memeriksa dan Mengadili Perkara Sengketa Pelaksanaan Pembagian Waris Yang Subjek Hukumnya Orang Beragama Islam;
 - 2.2. Didalam posita gugatan Penggugat yang terdiri dari 17 butir posita gugatan telah sangat jelas tersirat dan tersurat bahwa yang menjadi pokok persoalan gugatan Penggugat adalah mengenai pelaksanaan dari Produk Pengadilan Agama Jakarta Selatan berupa PENETAPAN untuk Jenis Perkara Kewarisan Nomor 0732/Pdt.G/2014/ PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014. Dalil sengketa waris tersebut secara jelas diuraikan didalam posita gugatan yang akan Tergugat I dan Tergugat II kutip sebagai berikut:

“POSITA/DUDUK PERMASALAHAN:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II/Para Penggugat berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 telah ditetapkan dan dinyatakan sebagai ahli waris bersama ahliwaris lainnya dari pasangan suami isteri almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yaitu: dst
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II/Para Penggugat serta ahliwaris lainnya seperti tersebut diatas ditetapkan sebagai ahliwaris dari pasangan suami isteri almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno karena: dst
3. Bahwa dalam pasal 2 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 ditetapkan bahwa: dst
4. Bahwa dalam pasal 3 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 ditetapkan bahwa: dst
5. Bahwa dalam pasal 2 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 ditetapkan bahwa: dst

Hal 20 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



6. Bahwa dalam rangka pelaksanaan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 Para Penggugat telah dipersulit ...dst;"

2.3. Didalam butir selanjutnya posita gugatan Penggugat mendalilkan mengenai pelaksanaan penjualan dan pembagian hasil penjualan yang tidak lain adalah berupa "penjualan objek HARTA PENINGGALAN" yang mana objek harta peninggalan yang dijual dan dipersengketakan tersebut tercantum didalam Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014;

2.4. Pasal 49 dan Pasal 50 ayat (2) Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan:

Pasal 49

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

- a. perkawinan;
- b. waris;
- c. wasiat;
- d. hibah;
- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah; dan
- i. ekonomi syari'ah.

Ketentuan Pasal 50 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 50

- (1) Dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.
- (2) Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.



Kemudian pasal 2 Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 menyebutkan sifat kekhususan lingkup dan kewenangan Peradilan Agama (kompetensi Absolut), yaitu sebagai berikut:

Pasal 2

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

- 2.5. Berdasarkan uraian diatas mengenai meteri posita gugatan Penggugat yaitu pelaksanaan pembagian Harta Peninggalan dari pasangan suami isteri almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yang sebelumnya telah ditetapkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 dan merujuk kepada ketentuan pasal 2 Jo. Pasal 49 Jo. Pasal 50 ayat (2) Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka sesuai asas *lex specialis derogate lex generalis* yang berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Gugatan Penggugat mengenai pembagian Harta Peninggalan aquo adalah Pengadilan Agama BUKAN Pengadilan Umum yang dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Karena itu sangat berdasarkan hukum Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang ABSOLUT memeriksa dan mengadili perkara aquo dan menyakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2.6. Bahwa ketentuan pasal 136 HIR menyebutkan pemeriksaan dilakukan terlebih dahulu terhadap eksepsi kompetensi absolut, sebelum memeriksa perkara pokok. Karena eksepsi yang Tergugat I dan Tergugat II ajukan adalah mengenai eksepsi kompetensi Absolut, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim agar memeriksa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II guna memberikan putusan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ini tanpa memeriksa perkara pokok;
3. Eksepsi Penggugat Cacat Kapasitas (Diskwalifikasi Inpersona)
 - 3.1. Didalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah bagian dari para ahli waris pasangan suami isteri almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama



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

Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/ PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014, yaitu sebagai berikut:

Siti Arlina binti Mohammad Ardan
Mochamad Arfan bin Mohammad Ardan *

Sri Purnama Wulan binti Irsan Tjokrojudo
Sri Lintang Djauhari binti Irsan Tjokrojudo
Sri Surya Nirmala binti Irsan Tjokrojudo *

Mohamad Irfan bin Irsan Tjokrojudo
Rosita Irana binti Irsan Tjokrojudo
Machammad Irzan bin Irsan Tjokrojudo
Silvana Tri Murti F binti Irsan Tjokrojudo
Machammad Ridho bin Irsan Tjokrojudo
Siti Rochmat Hidayati binti Irsan Tjokrojudo
Devi Agustin binti Irsan Tjokrojudo
Roro Dwi Swegarayani binti Mas Moestadjab
Roro Tri Mastasatina binti Mas Moestadjab
Mas Agus Muhamad bin Mas Moestadjab *
Nova Radjab alias Edward Novaradjab bin Mas Moestadjab
Muliawati Soerojoputro binti Mas Moestadjab
Rachmadi Saleh alias Hendro Wibowo bin Mas Moestadjab

M. Agoes Herry Poerwantoro bin Broto Oetomo
Titiek Indrati binti Broto Oetomo
Niniek Anggraini binti Broto Oetomo

Nogroho Widya Prio bin Roedy Poedji Oetomo
Ilham Widya Utomo bin Roedy Poedji Oetomo

M.M. Koesmintarti binti Aboe Seno
L.M. Koesmindartien binti Aboe Seno *
A.C.H. Koes Oetami A.RR.binti Aboe Seno *

- 3.2. Sebagai bagian dari ahliwaris berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014, Penggugat tidak menyebutkan baik didalam surat gugatan maupun didalam surat kuasa khususnya yang mendasarkan kapasitas dirinya mewakili ahliwaris yang lain dalam mengajukan gugatan

Hal 23 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut pembagian warisan hasil penjualan harta peninggalan,
yaitu :

Siti Arlina binti Mohammad Ardan

Sri Purnama Wulan binti Irsan Tjokrojudo

Sri Lintang Djauhari binti Irsan Tjokrojudo

Mohamad Irfan bin Irsan Tjokrojudo

Rosita Irana binti Irsan Tjokrojudo

Machammad Irzan bin Irsan Tjokrojudo

Silvana Tri Murti F binti Irsan Tjokrojudo

Machammad Ridho bin Irsan Tjokrojudo

Siti Rochmat Hadayati binti Irsan Tjokrojudo

Devi Agustin binti Irsan Tjokrojudo

Roro Dwi Swegarayani binti Mas Moestadjab

Roro Tri Mastasatina binti Mas Moestadjab

Nova Radjab alias Edward Novaradjab bin Mas Moestadjab

Muliawati Soerojoputro binti Mas Moestadjab

Rachmadi Saleh alias Hendro Wibowo bin Mas Moestadjab

M. Agoes Herry Poerwantoro bin Broto Oetomo

Titiek Indrati binti Broto Oetomo

Ninie Anggraini binti Broto Oetomo

Nogroho Widya Prio bin Roedy Poedji Oetomo

Ilham Widya Utomo bin Roedy Poedji Oetomo

M.M. Koesmintarti binti Aboe Seno

- 3.3. Dengan tidak adanya kuasa dari para ahliwaris yang lain untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat mempersoalkan pembagian harta peninggalan aquo, membuktikan bahwa Penggugat yaitu (L.M. Koesmindartien binti Aboe Seno dan A.C.H. Koes Oetami A.RR. binti Aboe Seno) dirinya tidak berhak (cacat kapasitas) mengatasnamakan dirinya guna mewakili ahliwaris suami isteri almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno. Karena Penggugat cacat kapasitas,

Hal 24 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



maka sepatutnya gugatan Penggugat aquo dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Konsortium)
 - 4.1. Selain kapasitas penggugat cacat dalam mengajukan gugatan karena tidak didasari oleh pemberian kuasa dari para ahliwaris yang lainnya, ternyata gugatan penggugat juga kurang pihak (plurium litis consortium);
 - 4.2. Didalam angka 7 halaman 7 surat gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Penjualan harta peninggalan almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno didasarkan kepada adanya SURAT KUASA MENJUAL No. 9 tanggal 16 Januari 2015 yang ditandatangani oleh seluruh ahli waris almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe;
 - 4.3. Dengan ditandatanganinya SURAT KUASA MENJUAL No. 9 tanggal 16 Januari 2015 oleh seluruh ahliwaris, maka perbuatan hukum berupa penjual harta peninggalan adalah dilakukan dan menjadi tanggungjawab hukum dari seluruh ahliwaris yang ikut menandatangani Surat Kuasa Menjual (Berikut Para Penggugat yang juga ikut menandatangani Surat Kuasa Menjual);
 - 4.4. Dalam perkara ini, selain Para Penggugat tidak mendapat kuasa sebagai dari ahliwaris yang lain untuk mengajukan gugatan, terbukti Para Penggugat juga tidak juga menyertakan Para Ahliwaris yang lain sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, karena seluruh ahliwaris almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno adalah satu kesatuan kapasitas sebagai PENJUAL berdasarkan SURAT KUASA MENJUAL No. 9 tanggal 16 Januari 2015. Keberadaan seluruh ahliwaris yang ikut menandatangani SURAT KUASA MENJUAL tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Karena itu gugatan Penggugat yang tidak menyertakan pihak Tergugat dengan ahliwaris yang lain mengakibatkan gugatan Penggugat cacat pormil yaitu Kurang pihak (plurium litis consortium), karena gugatan Penggugat cacat pormil maka gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Ketentuan pasal 136 HIR menyebutkan pemeriksaan dilakukan terlebih dahulu terhadap eksepsi kompetensi absolute, sebelum memeriksa perkara pokok. Karena eksepsi yang Tergugat I dan Tergugat II ajukan adalah mengenai eksepsi kompetensi Absolut, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada majelis



hakim agar memeriksa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II agar memberikan putusan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ini tanpa memeriksa perkara pokok yang amarnya yaitu Menerima dan mengabulkan eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat I dan Tergugat II dan Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang (absolut) memeriksa dan mengadili perkara ini, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Apabila Majelis Hakim tidak sependapat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai putusan sela atas eksepsi kompetensi absolute, Tergugat I dan Tergugat II melanjutkan dengan uraian jawaban pada pokok perkara yaitu sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat I dan Tergugat II mohon segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian eksepsi diatas dianggap kembali terulang dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara. Karena itu Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas semua dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang terbukti sah secara hukum;
2. Tergugat I dan tergugat II menolak secara tegas dalil gugatan Para Penggugat pada butir 6 halaman 6 dan butir 14 halaman 15 mengenai adanya perbuatan mempersulit Para Penggugat dan mengenai penggelapan setoran pajak. Dalil tersebut patut diduga fitnah, Tergugat I dan Tergugat II men somir Para Penggugat untuk membuktikan tuduhannya tersebut. Bila Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil tuduhannya tersebut terhadap Para Tergugat, maka tidak menutup kemungkinan Tergugat I dan Tergugat II akan memproses fitnah tersebut secara pidana;
3. Didalam surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena :
 - 3.1. Tidak fair dalam pembagian harta peninggalan ahli waris dari pasangan suami isteri almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yang didasarkan kepada Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 (vide butir 11 gugatan);
 - 3.2. Mengenai adanya uang zakat 5 %, uang komisi 2 % untuk agen property Era (vide butir 12 gugatan);
 - 3.3. Tuduhan penguasaan uang hasil penjualan tanah Harta Peninggalan yang menjadi hak Para Penggugat (vide butir 13 gugatan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.4. Tudingan mengenai penggelapan pajak (vide butir 14 gugatan);
4. Adapun harta peninggalan yang tercantum didalam Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut yaitu:
 - a. Tanah dan bangunan rumah terletak di Jl. Keuangan IV No. 58, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 6783 atas nama Ny. Hermin Endang Kustinah, dengan batas-batas:
 - Barat berbatasan dengan Jalan Keuangan IV.
 - Utara berbatasan dengan Jalan Keuangan V.
 - Timur berbatasan dengan Tanah Kosong.
 - Selatan berbatasan dengan rumah No. C/56.
 - b. Saldo tabungan BRITAMA Bank BRI Cabang Fatmawati No. Rek. 0330-01-018233-50-7 atas nama Hermin Endang Kustinah.
 - c. Saldo deposito DEPOBRI Bank BRI Cabang Fatmawati No. Rek. 0330-01-007921-40-0, No. DC 0627217 atas nama Hermin Endang Kustinah.
5. Guna menanggapi dalil keberaran gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan didalam butir 3 diatas, Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapi sebagai berikut:
 - 5.1. Dalil Para Penggugat Tidak fair dalam pembagian harta peninggalan ahli waris dari pasangan suami isteri almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno;
 - 5.1.1. Dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasar karena pembagian uang hasil penjualan Harta Peninggalan telah sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama oleh ahliwaris almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno, termasuk didalamnya Para Penggugat (yang saat itu didampingi oleh kuasa hukumnya) dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
 - 5.1.2. Mengenai Penetapan Ahliwaris, Harta Peninggalan dan pembagian harta peninggalan telah di atur dan ditentukan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014;
 - 5.1.3. Menyimpang dari Penetapan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel, Ahliwaris almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti

Hal 27 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aboe Seno, termasuk didalamnya Para Penggugat (yang saat itu didampingi oleh kuasa hukumnya) dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah MEMBUAT KESEPAKATAN TERSENDIRI secara NOTARIL yaitu Akte Perjanjian Kesepakatan Sebagian Ahli Waris No. 5 tanggal 12 Desember 2014 dibuat dihadapan Bagus Nugraha Kusuma Wardhana, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta. Adapun isi kesepakatan yaitu :

- a. Menerima hasil keputusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel, dengan Akta Perdamaian nomor: 0732/Pdt.G/2014/PA.JS.
- b. Menerima pembagian sama rata dari penggabungan ahli waris almarhum Mas Moestadjab bin Soerojo, ahliwaris almarhum Irsan Tjokrojudu bin Soerojo dan ahliwaris almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yang bernama Nyonya Dokter Gigi M.M. KOESMINTARTI PRASANTO binti Aboe Seno; Nyonya Insinyur L.M. KOEMINDARTIEN binti Aboe Seno; dan Nyonya A.C.H. KOES OETAMI A.R.R. binti Aboe Seno;
- c. Tidak mempersoalkan dan/atau memperlmasalahkan dikemudian hari mengenai pembagian perhitungan warisan penggabungan dan penjualan atas tanah dan bangunan;

5.1.4. Berdasarkan Akte Perjanjian Kesepakatan Sebagian Ahli Waris No. 5 telah dilakukan pembagian hasil penjualan Harta Peninggalan berupa tanah dan bangunan aquo, dan uang hasil penjualan telah dibagikan secara sama rata sesuai kesepakatan yang telah disepakati didalam Akte Perjanjian Kesepakatan Sebagian Ahli Waris No. 5 tersebut;

5.1.5. Selain telah dilakukan pembagian berdasarkan kesepakatan para ahliwaris sebagaimana diuraikan diatas, Penjualan Harta Peninggalan pun telah dilakukan atas dasar persetujuan ahliwaris yaitu dengan didasari atas Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 9 tanggal 16 Januari 2015 dibuat dihadapan Bagus Nugraha Kusuma Wardhana, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta. Dalam Akta Kuasa tersebut ikut ditandatangani pula oleh Para

Hal 28 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Penggugat, yang intinya yaitu ahli rais (berikut didalamnya Para Penggugat) memberi kuasa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menjual kepada siapapun, menandatangani akta perikatan dan akta jual beli atas tanah Harta Peninggalan tanah dan bangunan di Jl. Keuangan IV No. 58, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 6783 atas nama Ny. Hermin Endang Kustinah.

5.1.6. Berdasarkan kekuatan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 9 yang ikut ditandatangani oleh Para Penggugat maka penjualan Harta Peninggalan tanah dan bangunan di Jl. Keuangan IV No. 58, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 6783 atas nama Ny. Hermin Endang Kustinah adalah sah secara hukum, dan pembeli atas tanah dan bangunan tersebut patut juga mendapat perlindungan hukum karena pembeli tersebut merupakan pembeli yang beritikad baik;

5.1.7. Karena proses jual-beli tanah dan bangunan Harta Peninggalan aquo telah dilakukan secara sah dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku dan pembagian uang hasil penjualan telah dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang ada maka tuduhan Para Penggugat mengenai tidak fair dalam pembagian hasil penjualan Harta Peninggalan adalah tuduhan yang tidak berdasar. Dengan demikian tuduhan tersebut patut ditolak;

5.2. Dalil Para Penggugat mengenai keberatan adanya uang zakat 5 %, uang komisi 2 % untuk agen property Era (vide butir 12 gugatan). Tuduhan ini pun adalah tuduhan yang tidak berdasar karena:

5.2.1. Mengenai uang zakat sebesar 5 % telah ditentukan didalam Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 yaitu pada pasal II angka 1 halaman 9 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan diatur mengenai besarnya zakat mal untuk kedua almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yaitu sebesar 5 % masing-masing untuk almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo sebesar 2,5 % dan almarhumah



Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno sebesar 2,5 %. Dengan telah adanya pengaturan mengenai besarnya uang zakat didalam Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, maka dalil Para Penggugat yang keberatan dengan adanya uang zakat mal 5 % untuk kedua almarhum pewaris adalah dalil yang tidak berdasar dan patut ditolak;

5.2.2. Demikian juga dalil keberatan Para Penggugat mengenai uang komisi 2 % untuk agen property Era ini pun patut ditolak karena pengeluaran biaya yang harus dikeluarkan dalam rangka pengurusan warisan adalah telah diatur didalam Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sel tertanggal 2 Juli 2014 yaitu pada pasal II angka 2 halaman 9 Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan ini pun telah diatur sebagaimana bunyi pasal II ayat (2) Penetapan yaitu “biaya-biaya yang timbul untuk pengurusan kewarisan almarhum Mustakim Royokusumo bin Soerojo dan Almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno diambil dari harta peninggalan..... dst”;

5.2.3. Biaya 2% uang komisi peagen penjualan Era telah diperjanjikan sebelumnya antara penjual dengan agen dan uang komisi penjualan tersebut merupakan suatu biaya yang lazim dikenakan dalam jual-beli yang menggunakan jasa agen penjualan, disamping itu uang tersebut merupakan biaya yang masuk kedalam biaya pengurusan warisan, dengan demikian pengeluaran biaya uang komisi penjualan untuk agen merupakan biaya yang sah secara hukum dan tidak melanggar hukum. Karena itu dalil Para Penggugat tersebut patut ditolak dan dikesampingkan;

5.3. Dalil Para Penggugat mengenai keberatan atas penguasaan uang hasil penjualan tanah Harta Peninggalan yang menjadi hak Para Penggugat (vide butir 13 gugatan) tidak berdasar karena:

5.3.1. Sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa penjualan Harta Peninggalan telah dilakukan melalui proses dan prosedur yang sah secara hukum. Demikian juga mengenai pembagian uang hasil penjualan Harta Peninggalan juga telah dilakukan secara sah berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh para Ahliwaris;



- 5.3.2. Berdasarkan Akte Perjanjian Kesepakatan Sebagian Ahli Waris No. 5 telah dilakukan pembagian hasil penjualan Harta Peninggalan berupa tanah dan bangunan aquo, dan uang hasil penjualan telah dibagikan secara sama rata.
- 5.3.3. Selain telah disepakati pembagian uang hasil penjualan Harta Peninggalan sebagaimana Akte Perjanjian Kesepakatan Sebagian Ahli Waris No. 5 yang dibagikan secara sama rata tersebut, Para Ahliwaris juga telah menandatangani Surat Pernyataan Ahliwaris secara Notaril No. 7 tanggal 13 Januari 2015 dibuat dihadapan Bagus Nugraha Kusuma Wardhana, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta. Didalam Akta Pernyataan Ahliwaris tersebut Ahliwaris telah menyatakan bahwa para ahliwaris tidak akan menuntut atau mempersoalkan dikemudian hari mengenai pembagian dan perhitungan pembagian harta warisan tersebut.
- 5.3.4. Para Penggugat selaku ahliwaris telah menerima seluruh haknya atas hasil penjualan harta peninggalan sebagaimana bukti Tanda Terima Pelunasan Pembelian Rumah dan Tanah Jalan Keuangan IV Nomor 58, Cilandak, Jakarta Selatan tanggal 13 Maret 2015. Berdasarkan bukti tersebut terbukti Para Penggugat yaitu Ir. LM. Koesmindartien binti Aboe Seno dan A.C.H. Koes Oetami ALR binti Aboe Seno TELAH MENERIMA BAGIANNYA;
- 5.3.5. Berdasarkan uraian bukti dan fakta diatas terbukti tidak ada penggelapan uang hasil penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Karena itu dalil Para Penggugat patut ditolak dan dikesampingkan;
- 5.4. Dalil Para penggugat mengenai penggelapan pajak (vide butir 14 gugatan) ini pun patut ditolak karena:
- 5.4.1. Uang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) telah disetorkan oleh Tergugat II sebagaimana bukti Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Nomor 001243 tanggal 20 Februari 2015 senilai Rp. 155.005.000,- (seratus limapuluh lima juta limaribu rupiah);



5.4.2. Dengan adanya bukti setoran pajak tersebut maka dalil Para Penggugat tidak berdasar, karena itu patut ditolak dan dikesampingkan;

Karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak seluruh petitum gugatan Para Penggugat.

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menerima dan mengabulkan eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Para Penggugat dalam perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara dalam perkara ini;
Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, dipersidangan Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 28 September 2015, sebagai berikut ;
 1. Saya/tergugat III Mochammad Arfan adalah ahli waris sesuai dengan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan nomor 0732/Pdt.G/2014/PA.Jkt.Sdjenis perkara warisan antar Siti Arlina binti Mohammad Ardan melawan Mas Agus Mohamad bin Mas Moestadjab, tanggal 2 Juli 2014, berdasarkan putusan tersebut bahwa saya /tergugat III adalah tidak benar telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
 2. Saya/ tergugat III Mochammad Arfan bin Mohamad Ardan telah menjalankan keputusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan nomor 0732/Pdt.G/2014jPA.JS khususnya pasal IV. no.1 bahwa peninggalan almarhum Mustakim Royokusumo bin Soeroyo sebesar 3-5% menjadi hak almarhum Mohamad Ardan bin Soeroyo (saudara laki-laki] dan selanjutnya diserahkan kepada ahli warisnya yaitu Siti Arlina binti Mohamad Ardan dan Mochammad Arfan bin Mohamad Ardan. (Bukti T.III-I) ;



3. Berdasarkan porsi sebesar 35%. Saya/tergugat III telah melaksanakan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan yaitu menerima bagian yang 35%. Dengan perhitungan sebagai berikut:
Bagian dalam warisan almarhum Mustakim Royokusumo bin Soeroyo adalah 50% dari hasil penjualan rumah atau tanah warisan jalan Keuangan IV / nomer 58 yaitu sebesar Rp. 6.5 M yang dikurangi terlebih dahulu dengan segala biaya-biaya yang telah dikeluarkan, sehingga penjualan bersih sebesar RP. 5.671.211.000.- Hak bagian ahli waris almarhum Mustakim Royokusumo 50% dan i Rp 5.671.211.000 = 2.835.605.500. Saya tergugat III telah menerima sebesar 35% x 2.835.605.500 yaitu sebesar Rp 992.461.925 yang diterima melalui transfer dari pihak pembeli (tergugat IV) dari Bank Permata ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebesar Rp 992.461.925 sehingga saya tergugat III tidak mengambil hak para ahli waris lainnya termasuk para penggugat.
4. Pembayaran sebesar Rp 992.461.925. kepada saya tergugat III dari Tergugat IV dilakukan beberapa tahap, yaitu :
- A. Tanggal 5 Februari 2015 sebesar Rp. 60.000.000.(Bukti T.III-2) ;
B. Tanggal 14 Maret 2015 sebesar Rp. 1.034.207.200.(Bukti T.III-3)
- | | |
|--------|------------------|
| Jumlah | Rp.1.094.207.200 |
|--------|------------------|
- dari penerimaan sebesar Rp 1.094.207.200. termasuk di dalamnya hak dari ahli waris Nugroho Widya Prio Utomo dan Ilharn Widya Utomo sebesar Rp.101.708.275 berdasarkan surat kuasa (Bukti T.III- 4) dan uang tersebut telah ditransfer oleh tergugat III kepada ke 2 ahli waris tersebut melalui transfer ke Bank Mandiri ke no.rek 126.0006219009 a.n Sri Rani Widya (Bukti T.III-5) ;
Sri Rani Widya adalah orang tua (ibu kandung) dari ahli warts Nugroho Widya Prio Utomo dan Ilham Widya Utomo (**Bukti T.III-6**)
Jadi yang diterima tergugat III adalah sebesar : Rp 1.094.207.200 dikurangi Rp 101.780.275 = Rp 992.426.92.5 atau sarna dengan 35% dari Rp 2.835.605.500 = Rp 992.461.925.
Terkait dengan perhitungan diatas, sava tergugat III tidak benar menggelapkan uang/hak para penggugat sebesar Rp 1.874.384.360.
5. Atas putusan PA Jakarta selatan tersebut para ahli waris berjumlah 26 orang yaitu dari pihak almarhum Mustakim Royokusumo bin



Soeroyo sebanyak 23 orang, sedangkan dari pihak almarhumah Ny, Hermin Endang Kustinah bin Aboeseno sebanyak 3 orang. Beberapa ahli waris termasuk para penggugat mengadakan kesepakatan untuk membagi rata dari hasil penyatuan porsi masing-masing dan disetujui melalui perjanjian notates/tergugat V. sedangkan yang ingin tetap sesuai dengan putusan PA Jakarta selatan adalah ahli waris dari almarhum Mohammad Ardan bin Soeroyo dan selanjutnya diserahkan kepada ahli warisnyayaitu Siti Arlina binti Mohammad Ardan dan M~hammad Arfan bin Mohammad Ardan / tergugat III (35%);

6. Berdasarkan pasal II penetapan PA.Jak-Sel no. 0732/Pdt.G/2014/PA.JS tentang harta bersama dan warisan, bahwa dikeluarkan 5% untuk zakat mal atas nama almarhum Mustakim Royokusumo dan almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah binti Aboeseno dengan perhitungan :

$5\% \times 6.101.000.000.- = \text{Rp.}305.050.000$ terkait dengan zakat mal tersebut saya/tergugat III telah mempercayakan dan menyerahkan teknis pembagian zakat kepada yang berhak kepada tergugat 11 (Sri Surya Nirmala binti Irsan Tjokrojudo) dan tergugat I (Mas AgusMuhamad bin Mas Mustajab) yang terakhir uang zakat tersebut disimpan di rekening BRI no. 0330.01.041860.50.1 a/n Sri Surya Nirmala. Berkenaan dengan pembagian zakat terse but saya/tergugat III tidak ikut serta pengurusan pembagian zakat sebesar Rp 305.050.000, karena telah disepakati yang akan rnebagikan zakat adalah tergugat II bersama ahli waris lainnya yang ingin ikut serta membagikan zakat mal, sehingga saya Mochammad Arfan/ tergugat III tidak mengetahui tata cara/teknis atau ada penggelapan uang zakat yang digugatkan kepada saya/tergugat III oleh para penggugat.

7. Terkait dengan komisi penjualan tanah dan bangunan Jl. Keuangan 4/58 untuk ERA PROPERTI telah disepakati sebesar 2% yaitu $2\% \times \text{Rp } 5.786.950.000 = \text{Rp } 115.739.000$ dan telah dibayar langsung oleh tergugat IV (sebagai pembeli) kepada pihak ERA PROPERTI, sehingga tidak: benar bahwa komisi ERA PROPERTI sebesar 1% (Rp.57.869.500) dengan demikian tidak benar ada penggelapan uang sebesar Rp 57.869.500 yang telah digugat oleh penggugat kepada para tergugat.



Demikian yang dapat saya/ tergugat III (Mochammad Arfan) sampaikan sebagai jawaban perkara 432/Pdt.G/2015/PN.JS dengan benar, untuk itu saya mohonkan kepada Hakim yang terhormat Tidak mengabulkan seluruh gugatan para penggugat kepada saya/tergugat III dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya dan mohon maaf bila ada kesalahan dalam kata dan penulisan jawaban perkara ini ;

Catatan : Para pen ggugat adalah non muslim yang seharusnya tidak. mendapatkan waris dari almarhum Mustakim. dan almarhumah Ny. Hermin Endang Kustinah yang beragama islam/ muslim (Pengadilan Agama, bahwa orang muslim tidak mewariskan kepada non muslim demikian pula sebaliknya) namun. Karena musyawarah beberapa ahli waris setuju bahwa para Penggugat juga dimasukan. dalam ahli waris, walaupun ada pula ahli waris yang berkeberatan, dengan demikian seharusnya para penggugat berterima kasih dan bukan sebaliknya menggugat para Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, dipersidangan Terbanding V semula Tergugat V telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 28 September 2015, sebagai berikut :

1. Gugatan ini didasarkan oleh kekurangan pembagian wans yang diterima oleh Penggugat, sedangkan, sepengetahuan saya, teiah dibuat akta Perjanjian kesepakatan Sebagian Ahli Waris tertanggal 12 Desember 2014 No.5, dibuat oleh saya, Notaris, yang menyimpang dari Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tertanggal 02 JuU 2014 Akta Perdamaian No. 0732/Pdt.G/2014/PA JS, berbunyi bahwa "Keluarga ahli waris almarhum Mas Moestadjab bin Soerojo, Keluarga ahli waris almarhum Irsan Tjokrojudo bin Soerojo, dan Keluarga ahli waris almarhumah Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yang bernama Ny, Dokter Gigi M. M. KOESMINTARTI PRASANTO binti Aboe Seno; Ny. Jr. L. M. KOESMINDARTIEN binti Aboe Seno; dan Ny. A. C. H. KOES OETAMI A. R.R binti Aboe Seno bersepakat untuk menggabungkan bagian waris yang ditentukan di dalam Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan lalu membagi rata bagian waris tersebut. kepada



seluruh ahli waris dari Keluarga almarhum Mas Moestadjab bin Soerojo, Keluarga ahli waris almarhum Irsan Tjokrojudo bin Soerojo, dan Keluarga ahli waris, almarhum Hermin Endang Kustinah binti Aboe Seno yang bernama Nyonya Dokter Gigi M. M. KOESMINTARTI PRASANTO binti Aboe Seno; Ny. Jr. L. M. KOESMINDARTIEN binti Aboe Sena; dan Nyanya A. C. H. KOES OETAMI A. R.R binti Aboe Seno ;

2. Walaupun dengan telah ditanda tangannya akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 16 Januari 2015 No.9, Para Penggugat dan Pengacaranya Bpk. PETRUS BALA PATIYONA; SH, MH tetap hadir pada saat penanda-tanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Februari 2015 No. 1 yang sekaligus pembayaran uang muka penjualan tanah dan bangunan; dan saya sebagai Notaris telah menanyakan baik pada penerima kuasa maupun pada Penggugat dan Pengacaranya yang pada saat itu turut hadir mengenai pembagian uang muka kepada Para Ahli Waris. Selanjutnyadijawab pembagian telah diterima dengan baik dan sesuai dengan kesepakatan ;
3. Setelah sertifikat Hak Milik rumah No. 6783/01 cilandak Barat seluas 472 M2 sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Maret 2006 No. 07309/2006, NIB: 09.02.07.03.07309 atas nama Hermin Endang Kustinah, SH dilakukan balik nama kepada seluruh ahli waris, maka dibuatlah Akta .Jual Bell tanggal 13 Maret 2015 No.006/2015 dimana pada saat itu juga dilakukan pelunasan pembayaran tanah dan bangunan tersebut, dimana Para Pengugat dan Pengacaranya Bpk. PETRUS BALA PATIYONA, SH, MH turut hadir pada saat penandatanganan tersebut walaupun kehadirannya tidak diperlukan karena telah memberikan dan menanda-tangani akta Kuasa Untuk Menjual, Saya selaku Notaris menanyakan kembali kepada Para Pemegang Kuasa dan terutama kepada Para Penggugat dan pengacaranya Bpk- .. PETRUS BALA PATTYONA, SH, MH apakah pembayaran sudah dilakukan dan apakah pembagian kepada ahli waris telah sesuai dengan kesepakatan para ahli waris. Selanjutnya dijawab para pemegang kuasa, para penggugat dan pengacaranya bahwa sudah dibayar dan sesuai dengan bagian masing-masing dan i kesepakatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Setelah adanya pembayaran oleh pembeli dan pembagian kepada ahli waris oleh pemegang kuasa, maka saya Notaris menandatangani Akta Jual Beli tersebut dan melakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Selatan ;
5. Mengenai persoalan pajak para ahli waris harus menanggung pajak yaitu :
 - a. Pajak Waris sebesar Rp.156.000.000.-
 - b. PBB Rp.24.524.355,-
 - c. Pajak Penjualan Rp.175.000.000.-
6. Saya selaku Notaris tidak mengetahui dan tidak turut campur dalam masalah komisi Agen Properti maupun penyaluran uang zakat ;
7. Untuk permasalahan bahwa saya selaku Notaris / PPAT mempersulit para Penggugat saat meminta berkas-berkas karena hendak pindah ke Kantor Notaris/PPAT lainnya pada yang mulia ketahu bahwa yang diminta adalah minuta akta saya, sehingga secara tegas saya tolak untuk memberikannya ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 29 Maret 2016 dalam perkara antara Para Pihak yang Dikutmnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan II mengenai kewenangan absolute ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 12 April 2016 dalam perkara antara Para Pihak yang Dikutmnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.951.000,- (satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu Rupiah).

Hal 37 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 432/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 19 April 2016 yang dibuat oleh Bukaeri, SH, MM. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 12 April 2016 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 01 September 2016, kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 07 September 2016, kepada pihak Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 08 September 2016, kepada pihak Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I, Tergugat II pada tanggal 22 September 2016 dan kepada pihak Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 24 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 14 Juli 2016 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Juli 2016, dan salinan resmi memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 01 September 2016, kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 07 September 2016, kepada pihak Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 08 September 2016, kepada pihak Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I, Tergugat II pada tanggal 22 September 2016 dan kepada pihak Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 24 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa pada kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 01 September 2016, kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 07 September 2016, kepada pihak Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 08 September 2016, kepada pihak Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 14 September 2016, kepada pihak Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I, Tergugat II pada tanggal 22 September 2016 dan kepada pihak Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 24 Mei 2017 masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;

Menimbang, bahwa Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sampai berkas perkara ini diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Hal 38 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa Para Pembanding sangat keberatan atas isi Putusan Judex Factie pada tingkat pertama yang tidak mempertimbangkan segala sesuatunya dengan fair, benar dan baik berdasarkan hukum juga tidak mempertimbangkan secara cukup dan seksama serta terlalu melihat permasalahan dalam perkara aquo tanpa mempertimbangkan dalil-dalil jawaban dan bukti-bukti asli yang diajukan Para Pembanding ;

Dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 12 April 2016 dan mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor : 432/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 12 April 2016, memori banding dari pihak Para Pembanding semula Para Penggugat maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat didalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa

Hal 39 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 12 April 2016 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkaraini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 12 April 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat 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 DKI Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **25 Oktober 2017** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **H. AMIR MADDI, SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 457PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 1 Agustus 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Jum'at**, tanggal **27 Oktober 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA,SH.,**

Hal 40 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. H. AMIR MADDI, SH. MH.

JOHANES SUHADI, SH.MH.

2. I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

HAIVA, SH

Rincian biaya perkara :

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. Meterai-----Rp. | 6.000,- |
| 2. Redaksi-----Rp. | 5.000,- |
| 3. Pemberkasan-----Rp. | <u>139.000,-</u> + |
| Jumlah-----Rp. | 150.000,- |

Hal 41 dari 41 Hal Putusan Nomor 457/PDT/2017/PT.DKI