



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- Huriyah Binti Djamsari, beralamat di Jalan Kebon Kacang VI Nomor 76 E, RT. 014/RW.005, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat; Selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT - I;
- Bainah Binti Tjetjep Anwar, beralamat di Kebon Kacang VI Nomor 76 E, RT. 014/RW. 005, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat; Dalam hal ini berdasarkan atas Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2015, bertindak untuk dan atas nama seluruh AHLI WARIS yang SAH dari Alm. TJETJEP ANWAR, yang masing-masing adalah :

1. Nama : HJ. NOVIANA binti TJETJEP ANWAR, beralamat di Kp. Pakopen RT. 002/RW. 004, Kel. Tambun, Kec. Tambun Selatan, Bekasi, Jawa Barat;
2. Nama : UCE ARIANTI binti TJETJEP ANWAR, beralamat di Pedurenan Masjid, RT. 001/RW. 004, Kel. Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan;
3. Nama : YANTO bin TJETJEP ANWAR, beralamat di Kebon Kacang VI No. 76 E, RT. 014, RW. 005, Kel. Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT II;

Penggugat I dan Penggugat II bertindak selaku ahli waris yang syah dari almarhum Djamsori dan almarhuma Hj. Salamah berdasarkan putusan Penetapan Ahli Waris oleh Pengadilan Agama Tangerang Nomor 0104/Pdt.P/2012/PA Tang;

Dengan surat kuasa khusus tertanggal 29 Agustus 2015 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Oktober 2015 , Nomor 2368/Srt kuasa/PN.Jkt.Pst Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas, memberi kuasa kepada :

1. Eben Eser Ginting, SH.,
2. Resha Pandu Sasongko, SH.,
3. Gandung Joko Suseno, SH.,
4. Arbanigo S. Colia, SH.,
5. Irwan D. Pakpahan, SH;

Kesemuanya Advokat berkedudukan di Kantor Hukum HD Ginting & Associates, beralamat di Komplek Ruko Melawai, Jalan Melawai Nomor 26/17, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat, untuk dan atas nama pemberi kuasa , mewakili Pemberi kuasa untuk mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat , tanggal 24 Januari 2017 , Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, untuk selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING Semula PARA PENGGUGAT**

Hal 1 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## M E L A W A N :

1. MUSTOFA, beralamat di Kebon Kacang VI No.42, RT.02/RW.06, Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I ;**
2. Dra. SRI ISWARTINI Binti FANDI WIJAYA beralamat di Taman Paris III 162, Rt. 001/09, Kel. Panunggangan Barat, Kec. Cibodas, Karawaci Utara Kab. Tangerang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II SEMULA TERGUGAT II ;**
3. HERMAN DARMAWAN beralamat di di Taman Paris III 162, Rt. 001/09, Kel. Panunggangan Barat, Kec. Cibodas, Karawaci Utara Kab. Tangerang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III SEMULA TERGUGAT III ;**
4. FAIRUZ FAIZON Bin FANDI WIJAYA, terakhir beralamat di Kebon Kacang VI No.44, RT.002/RW. 006 Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat, sekarang sudah tidak diketahui alamatnya selanjutnya disebut sebagai : untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV SEMULA TERGUGAT IV;**
5. DINA PURNAMA SARI Binti FANDI WIJAYA, terakhir beralamat di Kebon Kacang VI No.44, RT.002/RW. 006 Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat, sekarang sudah tidak diketahui alamatnya selanjutnya disebut sebagai : untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V SEMULA TERGUGAT V ;**
6. PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk, Cq. PT. BANK CENTRAL ASIA UNIT BISNIS KREDIT CONSUMER KANTOR PUSAT, beralamat di Wisma Pondok Indah No. 10 Lt. 5 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI SEMULA TERGUGAT VI ;**

Dengan surat kuasa khusus Nomor 523/ST/DIR/2015 tertanggal 12 Nopember 2015 di daftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Desember 2015 Nomor 3056/Srt.kuasa/PN.Jkt.Pst, memberi kuasa kepada :

1. Taat Uji Jakakusuma;
2. Kristin Patricia Singkara ;
3. Oktiara Paradita ;

Masing-masing adalah pegawai pada Bank untuk Cntral Asia, untuk dan atas nama pemberi kuasa mewakili pemberi kuasa sebagai Terbanding dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 2017, Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I , TERBANDING II , TERBANDING III , TERBANDING IV , TERBANDING V, DAN TERBANDIONG VI SEMULA TETRUGAT I , TERGUGAT II , TERGUGAT III , TERGUGAT V , TERGUGAT V DAN TERGUGAT VI ;

## D A N

1. RYAN FERDI KUSUMA Bin INDRA KUSUMA, beralamat di Jl. Taman Sari III, Gg. Cemara, RT.004/RW.011, Kel. Kedung Waringin, Bogor, Jawa Barat : untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I ;**

Hal 2 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. INDAH RIAWINA Binti FANDI WIJAYA, beralamat di Jl. Diponegoro, Komplek Keuangan No.65, Tanjung Pinang, Kep. Riau-untuk selanjutnya disebut **TURT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT II**;

3. HARTOJO, SH., Notaris dan PPAT berkedudukan di Jl. Pintu Air II No.32 A-B, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT III ;

Dengan surat kuasa khusus tertanggal 15 Januari 2016, di daftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Januari 0132/Srt.kuasa /PN.Jkt.Pst memberi kuasa kepada Akhmad Taufik,SH Advokat dan Konsultan Hukum beralamat kantor di Jalan Cempaka Putih Timur XXV A Nomor 11 A, Jakarta Pusat 10510 untuk dan atas nama pemberi kuasa , mewakili pemberi kuasa sebagai Turut Terbanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 2017 Nomor 495/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING III SEMULA TURUT TERGUGAT III**;

4. LURAH Kelurahan Kebon Kacang, beralamat di Jl. KH. Mas Mansyur No.30, Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT IV ;

Dengan surat kuasa khusus tertanggal Nopember 2015 di daftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 02 Februari 2015 Nomor 290/Ug Srt kuasa/PN.Jkt.Pst memberi kuasa kepada :

M RASID,SH, Dkk,

Semuanya Pegawai Pemda Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk dan atas nama pemberi kuasa mewakili pemberi kuasa untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV SEMULA TURUT TERGUGAT IV** ;

5. CAMAT Kepala Kecamatan Tanah Abang, beralamat di Jl. KH. Mas Mansyur No.130, Tanah Abang, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING V SEMULA TURUT TERGUGAT V**;

6. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA PUSAT, beralamat di Tanah Abang I, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VI SEMULA TURUT TERGUGAT VI** ;

**TURUT TERBANDING I , II , III , IV , V , VI , SEMULA TURUT TERGUGAT I , II , III , IV , V , VI** untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT I , II , III, IV , V , VI** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 2017 Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst ;
- setelah membaca berkas perkara dengan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Hal 3 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Oktober 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 20 Oktober 2015, dibawah Register Perkara Nomor : 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, dan dengan perbaikannya tertanggal 23 Desember 2015 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut

1. Bahwa Alm. DJAMSARI dan Alm. Hj. SALAMAH semasa dalam perkawinannya memiliki 4 (empat) orang anak yang masing-masing adalah :
  - 1) Alm. NURLAELA (anak pertama perempuan), wafat tahun 2010 ;
  - 2) Alm. TJETJEP ANWAR (anak kedua laki-laki), wafat tahun 1975 ;
  - 3) HURIYAH (anak ketiga perempuan), masih hidup (PENGGUGAT I).
  - 4) Alm. IBNU EFENDI (anak keempat laki-laki), wafat tahun 2010 ;
2. Bahwa Alm. DJAMSARI wafat terdahulu pada tahun 1972, dan disusul kemudian dengan Alm. SALAMAH (Istri Alm. DJAMSARI) pada tahun 1985 dengan meninggalkan Ahli Waris sebagai berikut :
  - 1) Alm. NURLAELA, wafat pada tahun 2010, melangsungkan pernikahan sebanyak dua (2) kali, yakni :

Pernikahan pertama dengan Alm. HAMID HASYIM, wafat 1983, memiliki 2 (dua) orang anak yaitu :

    - a. Alm. INDRA KUSUMA Bin HAMID HASYIM, wafat 1980, memiliki satu (1) putra bernama RYAN FERDI KUSUMA (TURUT TERGUGAT I);
    - b. INDAH RIAWINA Binti HAMID HASYIM, (TURUT TERGUGAT II);

Pernikahan kedua dengan PANDI WIJAYA, wafat tahun 2007, memiliki tiga (3) orang anak yaitu :

    - a. SRIE ISWARTINI Binti PANDI WIJAYA (TERGUGAT II) menikah dengan (TERGUGAT III) ;
    - b. FAIRUZ FAIZON Bin PANDI WIJAYA (TERGUGAT IV) ;
    - c. DINA PURNAMASARI Binti PANDI WIJAYA (TERGUGAT V) ;
  - 2) Alm. TJETJEP ANWAR, wafat tahun 1975, memiliki empat (4) orang anak yaitu :
    - a. NOVIANA Binti TJETJEP ANWAR ;
    - b. UCE ARIANTI Binti TJETJEP ANWAR ;
    - c. BAINAH Binti TJETJEP ANWAR (PENGGUGAT II, mewakili seluruh ahli waris Alm. TJETJEP ANWAR) ;
    - d. YANTO Bin TJETJEP ANWAR ;
  - 3) HURIYAH Binti DJAMSARI, tanpa keturunan (PENGGUGAT I) ;
  - 4) Alm. IBNU EFENDI Bin DJAMSARI, wafat tahun 2010, tidak menikah ;
3. Bahwa silsilah yang diterangkan diatas merupakan bagian yang telah ditetapkan dalam PENETAPAN PENGADILAN AGAMA TANGERANG No. 0104/Pdt.P/2012/PA.Tng. tertanggal 17 Juli 2012 tentang Penetapan Ahli Waris DJAMSARI dan SALAMAH;
4. Bahwa selama masa perkawinan hingga wafatnya pada tahun 1972, Alm. DJAMSARI hidup bersama isteri (Alm. Hj. SALAMAH) beserta keempat orang anaknya diatas sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon

Hal 4 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat dengan luas tanah 348 M2, luas bangunan 329 M2 dan sepeninggal Alm. DJAMSARI setelah wafat, rumah tersebut tetap masih tetap ditinggali oleh para AHLI WARIS Alm. DJAMSARI ;

5. Bahwa sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat dengan luas tanah 348 M2, luas bangunan 329 M2 dimana keluarga Alm. DJAMSARI tersebut tinggal adalah bekas tanah *eigendom* No. 5548 dan telah ditinggali secara turun temurun oleh Alm. DJAMSARI sejak dari jaman Belanda dan lebih dari 20 tahun yang oleh karenanya baik secara adat maupun sesuai ketentuan hukum yang berlaku, tanah tersebut telah menjadi HAK MILIK dari Alm. DJAMSARI;
6. Bahwa permasalahan bermula setelah meninggalnya Alm. TJETJEP ANWAR pada tahun 1975, belum genap 1 (satu) bulan meninggalnya Alm. TJETJEP ANWAR, oleh Alm. NURLAELA, seluruh ahli waris Alm. DJAMSARI *dengan bujuk rayu* dipindahkan dari rumah warisan Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat ke rumah kebon kacang No.76E RT.014 RW.05 dengan alasan bahwa rumah warisan Alm. DJAMSARI tersebut *akan direnovasi* karena banyak bagian yang rusak;
7. Bahwa PADA FAKTANYA, setelah selesai rumah warisan tersebut direnovasi, ternyata NURLAELA tidak memperbolehkan seluruh AHLI WARIS Alm. DJAMSARI termasuk ISTERI Alm. DJAMSARI, Alm. Hj. SALAMAH yang juga adalah IBU KANDUNG Alm. NURLAELA sendiri untuk kembali ke rumah warisan Alm. DJAMSARI di Kebon Kacang VI No.44 RT.002 RW. 006 dengan alasan-alasan tertentu ;
8. Bahwa dikemudian hari baru diketahui oleh Para Penggugat selaku ahli waris Alm.DJAMSARI yang lain, termasuk isteri dari Alm. DJAMSARI, Alm. Hj. SALAMAH, bahwa Alm. NURLAELA telah membuat semacam Surat Persetujuan Jual tertanggal 21 Juni 1970 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. DJAMSARI mendapat persetujuan menjual sebagian dari keseluruhan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) atas sebidang tanah berikut bangunan yang beralamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat yang diketahui PALSU dan sangat mencurigakan, karena dalam surat tersebut mencantumkan nama Penggugat I, namun Penggugat I tidak merasa pernah menandatangani surat tersebut, juga Frasa dalam setiap kata-kata yang tersirat dalam ejaan lama yang belum disempurnakan sangat kaku dan aneh, terlebih dalam surat persetujuann tersebut tidak dengan secara terperinci bagian mana yang dijual baik dalam ukuran panjang dikali lebar ;
9. Bahwa selanjutnya juga baru diketahui oleh Para Penggugat selaku ahli waris Alm.DJAMSARI yang lain, termasuk isteri dari Alm. DJAMSARI, Alm. Hj. SALAMAH, bahwa Alm. NURLAELA telah membuat semacam Surat Jual-Beli tertanggal 21 Juni 1970 pada hari yang sama dengan surat persetujuan jual yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. DJAMSARI menjual sebagian dari keseluruhan sebesar Rp.

Hal 5 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) atas sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat yang diketahui PALSU dan memang sangat mencurigakan karena selain dalam surat tersebut Frasa dalam setiap kata-kata yang tersirat dalam ejaan lama yang belum disempurnakan selain sangat kaku dan aneh, juga ada penulisan huruf dengan ejaan yang telah disempurnakan, padahal tanggal penerbitan surat persetujuan dan surat jual-beli dikeluarkan pada tanggal dan tahun yang sama, terlebih lagi dalam surat jual-beli tersebut juga tidak dengan secara terperinci bagian mana yang dijual baik dalam ukuran panjang dikali lebar;

10. Bahwa juga baru diketahui oleh Para Penggugat selaku ahli waris Alm.DJAMSARI yang lain, termasuk isteri dari Alm. DJAMSARI, Alm. Hj. SALAMAH, bahwa Alm. NURLAELA telah membuat semacam surat yang diketahui PALSU yang menyatakan bahwa telah diadakan "TUKAR-MENUKAR RUMAH" antara Alm. NURLAELA dengan salah satu ahli waris dari Alm. DJAMSARI yaitu Alm. IBNU EFENDI, yang dalam surat tersebut ternyata MENGATASNAMAKAN para ahli waris lain TANPA SEPENGETAHUAN dan PERSETUJUAN para ahli waris lain termasuk Alm. Hj. SALAMAH yang merupakan isteri Alm. DJAMSARI dan sekaligus ibu kandung Alm. NURLAELA dan Alm. IBNU EFENDI, AKTA TUKAR MENUKAR RUMAH Nomor : 53/12/I/VII/1975 tertanggal 29 April 1975 dibuat dihadapan PPAT SOBANA PERYANA Camat Kepala Kecamatan Tanah Abang, yang dalam surat tukar-menukar rumah tersebut disebutkan bahwa Alm. NURLAELA dengan Alm. IBNU EFENDI yang bertindak selaku "WAKIL" dari para ahli waris Alm. DJAMSARI, termasuk didalamnya Isteri Alm.DJAMSARI sendiri yang masih hidup pada waktu itu (ibu kandung para ahli waris), telah melakukan tukar-menukar rumah warisan Jl. Kebon Kacang VI No.44 RT.002 RW. 006 dengan rumah Jl.Kebon Kacang No.76E RT.014 RW.05 dan perlu diketahui bahwa pada tahun tersebut Alm. Hj. SALAMAH masih hidup, akan tetapi beliau tidak diikuti sertakan dalam Akta Tukar Rumah tersebut;
11. Bahwa PADA FAKTANYA, saat surat akta tukar menukar rumah tersebut dibuat, seluruh ahli waris Alm. DJAMSARI dan bahkan seluruh warga asli Kebon Kacang telah mengetahui dan memahami bahwa IBNU EFENDI adalah seorang yang menderita GANGGUAN JIWA dan MENTAL, dengan demikian maka segala tindakannya tidak bisa dianggap benar secara hukum karena kondisinya tersebut, dengan kata lain IBNU EFENDI adalah orang yang TIDAK CAKAP HUKUM yang oleh karenanya maka segala perbuatan ataupun tindakan IBNU EFENDI terkait pembuatan surat akta tukar-menukar rumah PALSU tersebut adalah CACAT HUKUM dan oleh karenanya maka surat tukar menukar tersebut DEMI HUKUM menjadi TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT para pihak dan dengan demikian maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku, surat tersebut adalah **BATAL DEMI HUKUM!**;
12. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak pernah memegang dan/atau diperlihatkan surat-surat aseli perihal rumah Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006,

Hal 6 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat dan Jl. Kebon Kacang No. 76 E, semua surat dikuasai oleh Alm. Nurlaela ;

13. Bahwa berbekal surat yang masing-masing adalah surat persetujuan jual, Surat Jual-Beli dan surat Tukar menukar, selanjutnya oleh Tergugat II dibantu oleh Tergugat III dengan serangkaian perbuatan yang Manipulatif dan melawan hukum, seolah-olah memperoleh hibah dari Alm. Nurlaela, mengajukan permohonan diterbitkannya surat keterangan ahli waris pada LURAH Kelurahan Kebon Kacang (Turut Tergugat IV), yang pada pokoknya menerangkan bahwa Ahli Waris Alm. Nurlaela hanya lah Tergugat II, Tergugat IV, dan Terguggat V sementara Turut Tergugat I dan Turut Terguggat II sama sekali tidak dimasukkan sebagai ahli waris Alm. Nurlaela, sehingga berbekal surat tersebut sebagai salah satu syarat yang wajib dimasukkan pada Kantor Badan Pertanahan Jakarta Pusat (Turut Tergugat VI), pada tahun 2011, Tergugat II dibantu Tergugat III meningkatkan tanah *in casu* menjadi SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 1703 surat ukur No. 00060/kebon kacang/2011 tertanggal 26/05/2015 atas nama Doktoranda Srie Iswartini (Tergugat II) ;
14. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2012 pada pukul 9 malam Turut Tergugat I didatangi oleh Tergugat II, III, IV dan V dengan surat yang harus ditanda tangani yang pada pokoknya menerangkan bahwa nama Turut Tergugat I dan II tidak akan dimasukkan dalam surat keterangan waris, disertai dengan janji akan memberikan sejumlah nominal uang pada Turut Tergugat I, sehingga dengan demikian sangat jelas sejak awal Tergugat I, III, IV dan V sudah memiliki itikad buruk terhadap harta peninggalan alm. Djamsari dan alm. Hj. Salamah dengan cara hendak menguasai secara melawan hukum ;
15. Bahwa selanjutnya Tergugat II dibantu dengan Tergugat III pada tanggal, 13 Juni 2012 dihadapan PPAT Hartoyo (Turut Tergugat III), menjual sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat dengan luas tanah 348 M2, sebagaimana yang telah ditingkatkan menjadi SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 1703 surat ukur No. 00060/kebon kacang/2011 tertanggal 26/05/2015 atas nama Doktoranda Srie Iswartini, dijual pada Tuan MUSTOFA (Tergugat I) berdasarkan Akta No. 135/2012 tertanggal 13 Juni 2012 dengan harga Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) ;
16. Bahwa unik nya dari transaksi Jual-beli dalam Pokok perkara antara Tergugat I dan II, Tuan MUSTOFA (Tergugat I) merupakan tetangga Para Penggugat sehingga selain kecil kemungkinan bahwa Tuan MUSTOFA(Tergugat I) tidak mengetahui latar belakang Objek jual beli yakni sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat dengan luas tanah 348 M2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi), juga harga tanah tersebut sangat murah dan tidak mencerminkan jual beli sesungguhnya seolah-olah tanah berikut bangunan harus segera dilakukan jual beli cepat senilai Rp. 3.500.000.000 (tiga milyar Lima ratus juta rupiah), sementara harga jual tanah *in casu* pada tahun 2012 adalah

Hal 7 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

RP. 25.000.000 (dua puluh lima juta) permeter dikali 348 M2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) adalah sebesar Rp. 8.700.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus juta rupiah) DAN YANG LEBIH TERUNIK LAGI PADA HARI YANG SAMA SEBAGAIMANA DALAM SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NO. 4256/2012 YANG DITERBITKAN TURUT TERGUGAT VI BERDASARKAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) NO. 136/2012 TERTANGGAL 13 JUNI 2012 DIBUAT DIHADAPAN TURUT TERGUGAT III, KEMUDIAN TERGUGAT I, MENANGGUNGKAN TANAH BERIKUT BANGUNAN DALAM POKOK PERKARA PADA BANK BCA (TERGUGAT VI) SEBESAR ± Rp. 6.000.000.000,- (ENAM MILIAR RUPIAH), SEPERTI SEOLAH-OLAH SUATU PERISTIWA TRANSAKSI YANG CEPAT, TEPAT DAN MENGUNTUNGKAN TANPA HAMBATAN DAN SANGAT KEBETULAN TERGUGAT I MEMPEROLEH UNTUNG DENGAN KELIPATAN 100 PERSEN, SINGGUH SANGAT BERUTUNG TERGUGAT I ;

17. Bahwa sebagaimana terungkap, serangkaian dari peristiwa jual-beli dan pemasangan hak tanggungan sangat jelas menunjukkan bahwa Tergugat I merupakan pembeli yang diuntungkan oleh situasi yang dipenuhi oleh persengkongkolan jahat dan melawan hukum serta pembeli yang beritikad buruk dan tidak layak dilindungi oleh Undang-Undang, dan serta Tergugat VI selaku badan usaha Perbankan, tidak menjalankan Prinsip Kehati-hatian dalam menjalankan usaha Perbankan sebagaimana yang diatur oleh Undang-Undang ;
18. Bahwa untuk itu Penggugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini dengan jalan musyawarah yang dimediasikan oleh Kelurahan Kebon Kacang, namun hasil mediasi tersebut tidak memberikan solusi untuk menyelesaikan masalah ini;

## II. TENTANG HUKUMNYA

1. Bahwa Surat Persetujuan Jual tertanggal 21 Juni 1970 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. DJAMSARI memberikan persetujuan menjual *sebagian* dari keseluruhan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) atas tanah yang setempat dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat yang diketahui PALSU dan sangat mencurigakan karena selain dalam surat tersebut mencantumkan nama Penggugat I namun Penggugat I tidak merasa pernah menandatangani surat tersebut, juga Frasa dalam setiap kata-kata yang tersirat dalam ejaan lama yang belum disempurnakan sangat kaku dan aneh, terlebih dalam surat persetujuan tersebut tidak dengan secara terperinci bagian mana yang dijual baik dalam ukuran panjang dikali lebar, sehingga tidak layak dijadikan alat bukti otentik maupun dibawah tangan dalam suatu transaksi yang sah;
2. Bahwa Surat Jual-Beli tertanggal 21 Juni 1970 pada hari yang sama dengan surat persetujuan jual yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. DJAMSARI menjual sebagian dari keseluruhan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) atas tanah yang setempat dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44,

Hal 8 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat yang diketahui PALSU dan memang sangat mencurigakan karena selain dalam surat tersebut Frasa dalam setiap kata-kata yang tersirat dalam ejaan lama yang belum disempurnakan selain sangat kaku dan aneh, juga ada penulisan huruf dengan ejaan yang telah disempurnakan, padahal tanggal penerbitan surat persetujuan dan surat jual-beli dikeluarkan pada tanggal dan tahun yang sama, terlebih lagi dalam surat jual-beli tersebut juga tidak dengan secara terperinci bagian mana yang dijual baik dalam ukuran panjang dikali lebar, sehingga tidak layak dijadikan alat bukti otentik maupun dibawah tangan dalam suatu transaksi yang sah ;

3. Bahwa pada Surat Pernyataan Persetujuan, dan surat jual-beli yang kesemuanya tertanggal 21 Juni 1970 menurut hukum adalah merupakan Surat yang Cacat Hukum dikarenakan tidak memenuhi unsur dari sahnya suatu Perjanjian untuk itu sudah sangat patut dan selayaknya untuk dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM** beserta segala akibatnya, adapun yang menjadikan alasan Para Penggugat menyatakan demikian adalah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara terdapat 4 unsur penting yang salah satunya ialah Suatu Hal Tertentu, yang menurut Ridwan syahrani dalam bukunya seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata halaman 209-210 menyatakan bahwa "*suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek itu harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan*". Dari pengertian tersebut hal tertentu yang dimaksud adalah harus ada obyek perjanjian yang jelas, selain daripada jelas suatu obyek perjanjian juga harus terperinci atau setidaknya dapat dipastikan. Dalam Surat Pernyataan Perjanjian tersebut, jelas dan tegas disebutkan SEBAGIAN, akan tetapi di dalam Surat tersebut tidak disebutkan berapa bagian yang didapatkan oleh Nurlaela. Hal ini membuat Obyek menjadi tidak jelas dan tidak terperinci, selain hal tersebut diatas, TIADA SUATU SURAT PUN YANG MENUNJUKAN BAHWA ALM. HJ. SALAMAH TELAH MEMBUBUHKAN TANDA TANGAN BUKTI PERSETUJUANNYA SELAKU ISTRI ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENGETAHUI SEGALA PERBUATAN ATAU PERIKATAN-PERIKATAN HUKUM YANG DILAKSANAKAN OLEH SUAMINYA YAKNI ALM. DJAMSARI ;
4. Bahwa dalam Akta Tukar Menukar Rumah nomor 53/12/I/VII/1975 yang ada dalam perkara aquo adalah cacat hukum oleh karena itu sudah pantas dan selayaknya Akta tersebut dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM**, adapun alasan Para Penggugat menyatakan demikian adalah berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dalam Pasal 35 ayat 1 yang menyatakan bahwa "*Harta benda selama perkawinan menjadi harta bersama*" artinya, sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum setiap benda yang bergerak dan tidak bergerak yang dihasilkan adalah HARTA BERSAMA Suami dan isteri yang tidak dapat dipisahkan kecuali peraturan menyatakan lain. Dalam hal ini yang menjadi obyek dari Akta tersebut ialah sebidang tanah di Jl. Kebon Kacang VI No. 44 RT.002

Hal 9 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.006 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, kota Jakarta Pusat yang merupakan Harta Peninggalan suami HJ. Salamah, artinya secara otomatis menurut hukum harta peninggalan tersebut merupakan kekuasaan penuh dari HJ. Salamah, oleh sebab itu *apabila ada pihak manapun yang ingin menjual dan/atau memindahtangankan tanah tersebut WAJIB meminta izin dari HJ. Salamah selaku orang yang berkuasa penuh dalam tanah tersebut menurut hukum;*

5. Bahwa dapat dilihat dari Akta Tukar Menukar Rumah nomor 53/12/II/VII/1975 yang menandatangani ialah Nurlaela Widjaja binti Djamsari dengan Efendi binti Djamsari. Bahwa pada Faktanya, penandatanganan Akta tersebut dilakukan pada saat HJ. Salamah masih hidup, artinya *tidak ada hak, baik hak waris atau hak apapun yang melekat* untuk melakukan suatu tindakan Perdata untuk menjual dan/atau mengalihkannya kepada pihak manapun terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, kota Jakarta Pusat yang merupakan harta peninggalan Djamsari yang secara otomatis menurut hukum dibawah penguasaan HJ salamah setelah meninggalnya Djamsari;
6. Bahwa pada FAKTANYA salah satu penandatanganan dalam Akta Tukar Menukar Rumah nomor 53/12/II/VII/1975 ialah Alm. Efendi binti Djamsari yang notabene tidak cakap (tidak waras) dalam melakukan perbuatan hukum (di bawah pengampuan). Hal ini juga bertentangan dengan syarat sahnya melakukan Perikatan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPPerdata Juncto Pasal 1330 KUHPPerdata;
7. Bahwa perbuatan Tergugat II dengan itikad buruk yang menguntungkan baginya dengan cara membuat suatu Akta Jual-Beli yang seolah-olah sepengetahuan dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang tertera dalam Akta tersebut untuk menguasai tanah beserta bangunanya dan melarang HJ. Salamah untuk tinggal kembali di rumah peninggalan suaminya adalah merupakan suatu perbuatan yang telah memenuhi unsur **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** atau sekurang-kurangnya telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata;
8. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut Munir Fuady, S.H. MH. L,LM dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, unsur Perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah *Adanya Suatu Perbuatan, Perbuatan Tersebut Melawan Hukum, Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku, Adanya Kerugian Bagi Korban, Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Dengan Kerugian*, oleh karena itu Perbuatan Nurlaela telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum yang sebagaimana diketahui Penggugat I bahwa perbuatan Tergugat II dengan itikad buruknya membuat surat pernyataan persetujuan seolah-olah para pihak (Penggugat I) menyetujui dan menandatangani surat tersebut sehingga menghasilkan keuntungan bagi Tergugat II dengan memiliki sepenuhnya bangunan tersebut adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (culpa in committendo)**;
9. Bahwa surat keterangan waris yang diterbitkan oleh LURAH Kelurahan Kebon Kacang (Turut Tergugat IV), dibawah Supervisi Turut Tergugat V selaku Camat,

Hal 10 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang pada pokoknya menerangkan bahwa Ahli Waris Alm. Nurlela hanya lah Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V, yang merupakan rangkian suatu peristiwa sehingga Kantor Badan Pertanahan Jakarta Pusat (Turut Tergugat VI), pada tahun 2011, menerbitkan SHGB (Sertifikat hak Guna bangunan) No. 1703 surat ukur No. 00060/kebon kacang/2011 tertanggal 26/05/2015 atas nama Doktoranda Srie Iswartini (Tergugat II), merupakan alat bukti yang manipulatif, mengingat Tergugat II, IV, dan V adalah beragama Islam maka seharusnya Turut Tergugat IV dan V membebani Tergugat II, IV dan V dengan fakta faktual dan konkrit sehingga tidak menimbulkan kerugian pada Ahli waris lain terlebih Turut Tergugat VI sudah sewajibnya membebani Tergugat II, IV dan V dengan alat bukti Fatwa Waris dari Pengadilan Agama setempat yang berwenang ;

10. Bahwa mengingat Para Tergugat IV, V dan VI, tentu saja menghilangkan asal-usul seseorang, sehingga alat bukti yang terkesan sangat tidak berhati-hati dan akibat ketidakhati-hatian tersebut merupakan bagian dari produk Turut Tergugat IV, V dan VI adalah PRODUK CACAT HUKUM DAN SANGAT LAYAK DIKESAMPINGKAN KARENA BERSUMBER DARI DATA YANG MANIPULATIF DAN KKN (KOLUSI, KORUPSI DAN NEPOTISME);
11. Bahwa apabila SEANDAINYA Alm. Nurlela adalah pemilik atas Sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat, dan kemudian menghibahkan seluruh hartanya HANYA PADA TERGUGAT II, TANPA MELIBATKAN TERGUGAT IV DAN V, MAKA JELAS-JELAS HIBAH TERSEBUT JELAS MELAWAN HUKUM KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KAIDAH SERTA NORMA-NORMA HUKUM WARIS DI INDONESIA KHUSUSNYA NORMA-NORMA HUKUM YANG BERSUMBER PADA HUKUM ISLAM, NAMUN MALANG BAGI TERGUGAT II BAHWA GARIS SILSILAH TERGUGAT II MASIH DAPAT DIJELASKAN SECARA GARIS LURUS SEHINGGA TERGUGAT II BERUNTUNG MASIH DIANGGAP PUNYA ASAL USUL YANG JELAS SEKALIPUN TURUT TERGUGAT IV, V DAN VI TELAH MENGABURKANNYA ;
12. Bahwa jelas Tergugat I merupakan Pembeli yang beritikad buruk, mengingat Tergugat I merupakan Tetangga Para Penggugat khususnya Penggugat I maka sudah sewajibnya Tergugat I sebelum membeli objek tanah aquo wajib berhati-hati dalam membeli sesuatu sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPerdara yakni syarat sah nya suatu jual beli adalah adanya Kausal yang halal, yang artinya bahwa sesuatu yang diperjual belikan tidak tersangkut sesuatu yang mengandung sengketa atau hak milik orang lain, apalagi jelas-jelas Tergugat I membeli dengan harga yang murah dengan senilai Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima ratus Juta Rupiah), sementara harga pasaran jual tanah permeter in casu pada tahun 2012 adalah RP. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta) permeter dikali 348 M2 adalah sebesar Rp. 8.700.000.000 (Delapan Milyar Tujuh Ratus Juta), dan mengaggungkannya kepada Tergugat VI dengan memperoleh uang sebesar dua

Hal 11 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kali lipat dari jual beli, sehingga itikad buruk Tergugat I dalam rangkaian peristiwa jual-beli dan kembali menggagunkan TERPENUHI hingga Tergugat I merupakan Pembeli yang beritikad buruk dan Melawan Hukum serta tidak dilindungi oleh Undang-Undang;

13. Bahwa sebagaimana Tergugat II terbukti melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* dan Tergugat I merupakan *pembeli yang beritikad buruk* maka sudah seharusnya jual beli yang dilakukan antara Tergugat I selaku Pembeli dan Tergugat II dibantu dengan Tergugat III selaku penjual pada tanggal 13 Juni 2012 dihadapan PPAT Hartoyo (Turut Tergugat III), menjual secara keseluruhan atas sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat dengan luas tanah 348 M2, sebagaimana yang telah ditingkatkan menjadi SHGB (Sertifikat hak Guna bangunan) No. 1703 surat ukur No. 00060/kebon kacang/2011 tertanggal 26/05/2015 atas nama Doktoranda Srie Iswartini, dengan harga Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima ratus Juta Rupiah), ADALAH CACAT HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM ;
14. Bahwa Tergugat VI selaku Badan Hukum yang bergerak dalam bidang perbankan berdasarkan Hukum Perbankan, khususnya dalam memberi fasilitas kredit sudah sewajibnya berdasarkan prinsip Kehati-hatian sebagaimana yang dimaksud dalam Pelaksanaan prinsip kehati-hatian yang diaplikasikan dalam perjanjian kredit oleh Bank adalah sebagai berikut :
  - a) Kewajiban penyusunan dan pelaksanaan perkreditan yang diaplikasikan dengan ditetapkannya kebijakan tertulis mengenai kredit dan perjanjian kredit,
  - b) Batas Maksimum Pemberian Kredit yang diaplikasikan dengan adanya pasal *amount clause* dalam perjanjian kredit,
  - c) Penilaian kualitas aktiva yang diaplikasikan dengan penilaian 5 C
  - d) Sistem informasi debitur yang diaplikasikan dengan kelengkapan identitas debitur dan adanya pasal *representation and warranties clause*
  - e) Penerapan prinsip mengenal nasabah
15. Bahwa bersandar pada prinsip kehati-hatian, sudah tentu Tergugat VI tidak semata-mata dalam bentuk administrasi, sudah menjadi kewajiban Tergugat VI dalam menghimpun dana-dana dari masyarakat dan kembali menyalurkannya kepada masyarakat baik dalam bentuk kredit ataupun dalam bentuk lain, maka sudah sewajibnya Tergugat VI menjalankan *Standar Operational Prosedure (SOP)*, berupa litigasi dan non litigasi dalam memberi pinjaman kredit ;
16. Bahwa bekaca pada serangkaian peristiwa jual beli yang murah, kelengkapan informasi yang faktual setidaknya pada sekitar wilayah objek yang hendak dibebani hak tanggungan, informasi tim Apresial yang faktual dalam menjabarkan hubungan hukum antara Tergugat II dan Terguggat I serta bermuara pada Pemegang Hak Tanggungan oleh Tergugat VI, maka jelas-jelas Tergugat VI, tidak menjalankan Prinsip Kehati-hatian dan cenderung ceroboh dan mengarah ke perbuatan Kolusi, sehingga seolah-olah hanya mengejar target atau laba, hingga

Hal 12 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian ketidakmampuan Tergugat VI dalam menjalankan Prinsip kehati-hatian jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memegang Hak Tanggungan pada suatu objek hak tanggungan yang pada prinsipnya masih melekat hak orang lain sehingga tidak dilindungi oleh Undang-Undang, sehingga Tergugat VI dapat mengajukan tuntutan pada Tergugat I dan II secara pribadi, hingga dengan demikian SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NO. 4256/2012 YANG DITERBITKAN TURUT TERGUGAT VI DIMANA MENCATATKAN BAHWA TERGUGAT VI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) NO. 136/2012 TERTANGGAL 13 JUNI 2012 DIBUAT DIHADAPAN TURUT TERGUGAT III SUDAH SEWAJIBNYA DIANGGAP CACAT SECARA HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM ;

17. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV , V dan VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga telah menimbulkan Kerugian Materiil pada Para Penggugat sehingga sudah sewajibnya Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Para Penggugat, yakni sebagai berikut :

a) Kerugian Materiil :

- I. Hilangnya hak Para Penggugat menikmati hasil jual beli sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) permeter dikali 348 M2 yakni Rp. 8.700.000.000 (delapan milyar tujuh ratus juta rupiah) per tahun 2012 ditambah bunga sebesar 5 Persen pertahun selama 3 tahun hingga gugatan ini didaftarkan dengan total bunga Rp. 1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) ;
- II. Hilangnya hak menikmati apabila tanah berikut bangunan in casu di sewakan terhitung tahun 1975 sampai dengan 2015 kurang lebih 40 tahun dikali rata-rata pertahun sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) maka total sewa Rp 1.200.000.000 (Satu Milyar Dua ratus Juta rupiah) ditambah bunga 5 persen setahun selama 40 tahun total bunga Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) ;
- III. Total keseluruhan adalah Rp 8.700.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus juta rupiah) + Rp 1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) + Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) + Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) = Rp. 13.605.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus lima juta rupiah)

b) Kerugian Immateriil : kerugian immaterial yang dialami oleh Para Penggugat dikarenakan Para Penggugat tidak mendapatkan haknya untuk menggunakan dan mengambil keuntungan terhadap bangunan yang menjadi obyek sengketa Perbuatan Melawan Hukum tersebut ialah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

18. Bahwa terbukti sebagaimana Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim yang Menyidangkan perkara ini Menghukum dan Memerintahkan Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek perkara berikut bangunan seperti semula kepada Para

Hal 13 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanpa syarat dan Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;

19. Bahwa terbukti Para Tergugat dan Para Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terlebih-lebih Para Penggugat mendengar informasi tertentu bahwa Tergugat I hendak menjual Tanah in casu dalam waktu cepat sehingga Para Penggugat mohon kiranya Majelis yang mengadili perkara ini guna mengabulkan permohonan mengajukan Sita Jaminan terhadap Obyek Gugatan yaitu berupa tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Jl. Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, kota Jakarta Pusat seluas 348 M2 sebagaimana yang dimaksud dalam HGB No. 1703 atas nama Doktoranda Srie Iswartini bekas eigindom No. 5548 ;
20. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala bentuk penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan dan/atau dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat;
21. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini maka terhadap Para Tergugat harus dihukum Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari secara bersama-sama atau tanggung renteng apabila Para Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Maka atas uraian tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Tindakan Pendahuluan :

- Meletakkan Sita Jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunanya yang beralamat di Jl. Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat;

## PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Penggugat merupakan Penggugat yang beritikad baik ;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatige over heidsdaad*) ;
4. Menyatakan Surat Persetujuan Jual tertanggal 21 Juni 1970 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. DJAMSARI memberikan persetujuan menjual sebagian dari keseluruhan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) atas tanah yang setempat dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat, tidak sah dan tidak berharga ;
5. Bahwa Surat Jual-Beli tertanggal 21 Juni 1970 pada hari yang sama dengan surat persetujuan jual yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. DJAMSARI menjual sebagian dari keseluruhan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu

Hal 14 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- rupiah) atas tanah yang setempat dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat, Tidak sah dan tidak berharga ;
6. Menyatakan surat tukar menukar rumah Nomor : 53/12/II/VII/1975 tertanggal 29 April 1975 dibuat dihadapan PPAT SOBANA PERYANA Camat Kepala Kecamatan Tanah Abang, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Alm. NURLAELA dengan Alm. IBNU EFENDI yang bertindak selaku "WAKIL" dari para ahli waris Alm. DJAMSARI, termasuk didalamnya Isteri Alm.DJAMSARI sendiri yang masih hidup pada waktu itu (ibu kandung para ahli waris), telah melakukan tukar-menukar rumah warisan Jl. Kebon Kacang VI No.44 RT.002 RW. 006 dengan rumah Jl.Kebon Kacang No.76E RT.014 RW.05, Tidak sah dan Tidak Berharga ;
  7. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat dengan luas tanah 348 M2, bekas tanah Eigendom adalah harta peninggalan dari Alm. Djamsari dan Alm. Hj. Salamah ;
  8. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1703, Surat Ukur No. 00060/kebon kacang/2011, tertanggal 26/05/2011, luas 348M2 atas nama Doktoranda Srie Iswartin (Tergugat II) adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah menurut Hukum ;
  9. Menyatakan Akta Jual Beli No. 135/2012 tertanggal 13 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III antara Penggugat I selaku Pembeli dan Tergugat II selaku Penjual adalah cacat Hukum dan Tidak Sah menurut Hukum ;
  10. Menyatakan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 136/2012, tanggal 13 Juni 2012 yang di buat dihadapan Turut Tergugat III adalah cacat Hukum dan Tidak Sah Menurut Hukum ;
  11. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4256/2012 peringkat pertama atas agunan hutang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1703 Surat Ukur No. 00060/kebon kacang/2011, tertanggal 26/05/2011, luas 348M2 atas nama Doktoranda Srie Iswartin (Tergugat II) yang diterbitkan Turut Tergugat VI adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah menurut Hukum ;
  12. Memerintahkan Para Tergugat atau Pihak lain yang mendapat hak tertentu untuk menyerahkan tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat, kepada Para Penggugat seketika ;
  13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 13.605.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus lima juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng;
  14. Menghukum Para Turut Tergugat Untuk Tunduk dan Patuh Pada Putusan ini ;

Hal 15 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menyatakan sita jaminan atas tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan yang setempat dikenal dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, RT.002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta pusat, yang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1703, Surat Ukur No. 00060/kebon kacang/2011, tertanggal 26/05/2011, luas 348M2 atas nama Doktoranda Srie Iswartini (Tergugat II), bekas tanah *eigendom* No. 5548, Sah dan Berharga ;
16. Menghukum Tergugat secara bersama-sama untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila tidak menjalankan Putusan ini;
17. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
18. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;

## SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwan terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

### 1. Jawaban terbanding I semula Tergugat I sebagai berikut :

#### I. DALAM EKSEPSI :

##### - GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBELS)

Bahwa dalam gugatan perkara aquo Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat I lakukan terhadap Para Penggugat sehingga Tergugat I dijadikan pihak dalam perkara aquo, karena Tergugat I melakukan Jual Beli dengan Tergugat II selaku pemilik sah tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Kebon Kacang VI No.44 RT.002, RW.006, Kel.Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703, dan jual beli dilakukan dihadapan Notaris Hartojo, SH sehingga tindakan jual beli yang Tergugat I lakukan dengan Tergugat II adalah sah dihadapan hukum, oleh karenanya patut secara hukum gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

##### - PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM

Bahwa para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, karena Tergugat I membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Kebon Kacang VI No.44 RT.002 RW.006 Kel.Kebon Kacang Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat dengan Tergugat II selaku pemilik sah tanah dan bangunan tersebut berdasarkan, dan atas tanah dan bangunan tersebut telah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 a/n Doktoranda Srieiswartini, sehingga secara hukum Tergugat II lah sebagai Pemilik sah tanah dan bangunan tersebut sebelum dijual kepada Tergugat I;

##### - KOMPETENSI ABSOLUT

Penggugat telah mencampur adukan antara kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana dalam Petitum Poin 8 dan 11 Gugatan Para

Hal 16 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Penggugat memerintahkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aqu'o untuk menyatakan Cacat Hukum atau Tidak Sah Menurut Hukum SHGB No.1703, Surat Ukur No. 0060/Kebon Kacang/2011 tanggal 26/5/2011 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.4256/2012, hal mana yang dimohonkan oleh Penggugat merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri, karena objek yang dimohonkan oleh Para Penggugat berupa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya patut secara hukum gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

## - GUGATAN NEBIS IN IDEM

Bahwa Tergugat I menyatakan gugatan perkara aquo adalah Nebis Im Idem, karena dalam gugatan aquo semua isi materi gugatan sama persis dengan Perkara Perdata No.217/Pdt.G/2014/Pn.JKT.Pst, yang telah diputus pada tanggal 2 Juli 2015, dimana dalam perkara tersebut gugatan Penggugat (Huriyah, Cs) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verkland) dan perkara 217/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST telah berkekuatan hukum tetap (Inkrah), dalam gugatan aquo Penggugat hanya merubah komposisi Penggugat saja sehingga menjadi Penggugat 1 dan Penggugat 2 saja, dan menarik pihak baru yaitu Tergugat III, sehingga patut secara hukum gugatan perkara aqu'o yang isi materi maupun petitumnya sama dengan Perkara Perdata No.217/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

Bahwa berdasarkan alasan- alasan yang telah Tergugat I uraikan dalam eksepsi ini adalah tidak berlebihan dan dibenarkan secara hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidak- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O)

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, karena seluruh dalil yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum, melainkan atas asumsi- asumsi dari Para Penggugat sendiri ;
2. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat I dalam eksepsinya termasuk sebagai dalil- dalil dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil- dalil pokok perkara ;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas poin 16 gugatan Penggugat, karena persoalan yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah murni masalah keluarga, sehingga walaupun Tergugat I bertetangga dengan objek gugaan ini bukan berarti Tergugat I mengetahui persoalan keluarga tersebut, dan tidak ada hubungan hukum antara persoalan internal keluarga antara Para Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat I selaku pihak pembeli atas tanah dan bangunan milik Tergugat II, karena pada saat Tergugat I membeli tanah aquo tersebut tanah tersebut telah bersertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan 1703 tertanggal 26/5/2015 a.n. Dra. Srie Iswartini dan perlu Penggugat ketahui Tergugat I membeli tanah berserta bangunan di Jl.Kebon Kacang VI No.44 Rt.002/Rw.006 Kel. Kebon Kacang Kec. Tanah abang melakukan jual belinya antara Tergugat I

Hal 17 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat III selaku Notaris, jadi hanya akal-akalan Para Penggugat saja yang menyatakan Tergugat I sebagai pembeli yang tidak beritikad baik ;

4. Bahwa jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Kebon Kacang VI No.44 RT.002 RW.006 Kel.Kebon Kacang Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dihadapan Notaris Hartojo, SH berdasarkan AJB No.135/2012 pada tanggal 13 Juni 2012, sehingga jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat III adalah sah secara hukum;
5. Bahwa Tergugat I membeli tanah dan bangunan dari Tergugat II dengan harga yang sesuai NJOP yaitu sebesar Rp.3.500.000.000,- (*tiga miliar lima ratus juta rupiah*) , sehingga aneh dan tidak masuk akal jika Tergugat I membeli tanah dan bangunan tersebut dinyatakan membeli dengan harga yang murah (dibawah harga yang layak) sebagaimana dalil Penggugat, dan Tergugat I selaku pemilik sah tanah dan bangunan tersebut sah untuk melakukan tindakan hukum apapun atas tanah dan bangunan yang merupakan miliknya termasuk dalam menentukan harga jual dari tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Kebon Kacang VI No.44 RT.002 RW.006 Kel.Kebon Kacang Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat ;
6. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan 1703 pemegang hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Kebon Kacang VI No.44 RT.002 RW.006 Kel.Kebon Kacang Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat adalah Doktoranda Srieiswartini, sehingga secara hukum Tergugat I membeli tanah dan bangunan tersebut sah karena dari Tergugat II, dan Tergugat II merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut ;
7. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 a.n. Doktoranda Srieiswartini sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada blokir atau sita atas tanah dan bangunan tersebut, sebab jika ada sita atau blokir Tergugat I tidak akan membeli tanah dan bangunan tersebut ;
8. Bahwa atas APHT No.136/2012 yang telah Tergugat I dan Tergugat III tandatangani telah dibuat Sertifikat Tanggungan Peringkat I No.4256/2012 Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ,Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 19 November 2012 dengan nama pemegang Hak Tanggungan adalah PT.Bank Central Asia ,Tbk, dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dapat dilaksanakan karena tidak ada blokir atau sita dari pihak lain terhadap tanah dan bangunan sebagaimana dalam SHGB No.1703, dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dilaksanakan setelah ditandatanganinya AJB No.135/2012 dan APHT No.136/2012 ;
9. Bahwa Tergugat I tidak perlu menanggapi posita gugatan poin 12 dan 13, karena posita poin 12 dan 13 hanya pengulangan dari Penggugat saja dan hanya merupakan akal- akalan dari Penggugat saja yang dalilnya tidak mempunyai kebenaran serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal 18 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa atas permohonan sita jaminan yang diajukan oleh para Penggugat, Tergugat II dengan tegasnya menolaknya, karena Tergugat II membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kebon Kacang VI No.44 RT.002, RW.006, Kel. Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 adalah sah secara hukum karena Penggugat membeli langsung dari pemilik sah tanah dan bangunan tersebut, dan para Penggugat bukanlah pemilik dari tanah dan bangunan tersebut, sehingga permohonan sita jaminan yang diajukan oleh para Penggugat patut untuk diabaikan atau ditolak.

Berdasarkan dalil - dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I di atas, maka kiranya yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aqu'o mohon berkenan untuk memutus sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (N.O).

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O)
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT I mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

2. Jawaban Terbanding II, III emula Tergugat II, III sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

A. Kewenangan Mengadili merupakan kompetensi Absolut Pengadilan Agama.

1. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan angka 4 di atas, maka obyek gugatan / "sengketa" dalam perkara ini adalah merupakan *harta warisan yang belum dibagi diantara para ahli waris*.

2. Bahwa yang menjadi inti dari permasalahan adalah masalah pewarisan, dikarenakan Para Penggugat beragama Islam maka perkara penyelesaian masalah sengketa waris dilakukan penyelesaiannya di Pengadilan Agama bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Hal ini didasarkan pada Pada Pasal 49 huruf b [UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama](#) ("UU Peradilan Agama") disebutkan bahwa:

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

*b. waris..*

.....

Hal 19 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Bahwa Penetapan Pengadilan Agama Tangerang No 0104/

Pdt.G/2012/PA.TNG, tertanggal 17 Juni 2012, sebagaimana diuraikan Para Penggugat dalam gugatannya tidak serta merta membatalkan SHGB No. 1703, karena Penetapan adalah keputusan pengadilan atas perkara permohonan (volunteer), misalnya penetapan dalam perkara dispensasi nikah, izin nikah, wali adat, poligami, perwalian, itsbat nikah dan sebagainya. Penetapan merupakan jurisdiction valuntaria (bukan peradilan yang sesungguhnya). Karena pada penetapan hanya ada permohonan tidak ada lawan hukum. Dalam penetapan, Hakim tidak menggunakan kata "mengadili", namun cukup dengan menggunakan kata "menetapkan".

a. Bahwa tujuan Penetapan Pengadilan Agama Tangerang No 0104/ Pdt.G/2012/PA.TNG, tertanggal 17 Juni 2012 yang diajukan oleh Para Penggugat dipergunakan untuk mengurus pembagian harta warisan, berdasarkan kedudukan kewarisan masing-masing ahli waris atas obyek (harta warisan) kecuali tidak dapat dimufakati, maka para ahli waris akan meminta pembagian melalui jalur hukum dan perundangan yang berlaku sebagaimana termaktub dalam Penetapan Pengadilan Agama Tangerang No 0104/ Pdt.G/2012/PA.TNG, tertanggal 17 Juni 2012 itu sendiri.

C. Kewenangan Pembatalan Sertifikat diterbitkan oleh Pejabat Negara merupakan kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha negara

Bahwa Permintaan Pembatalan Sertifikat Hak guna bangunan Nomor 1703, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administratif Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Kebon Kacang atas nama Tergugat II salah alamat.

1. Bahwa Sertifikat diterbitkan oleh Pejabat Negara yang berwenang yang ditentukan oleh Undang-Undang berdasarkan Undang Undang No 5 tahun 1986 jo Undang Undang No. 9 tahun 2004 jo. UU No. 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat bagi seseorang dan Badan Hukum.
2. Bahwa selanjutnya apabila ada pihak pihak yang keberatan dengan terbitnya SHGB No. 1703 tersebut, berdasarkan pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 harus mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan pada:

Pasal 53

*(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan negeri yang*

Hal 20 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.*

3. Bahwa “pengadilan” yang dimaksud pada pasal 53 (1) UU no 9 tahun 2004 berdasarkan Pasal 1 angka 7 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara
4. Dengan demikian terhadap Para Penggugat yang merasa dirugikan dengan terbitnya SHGB No. 1703 yang dikeluarkan dari keputusan pejabat tata usaha negara dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

## **D. Gugatan gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*)**

1. Bahwa obyek yang disengketakan adalah 1 (satu) bidang tanah terdiri dari bangunan diatasnya yang terletak di jalan Kebon kacang VI No. 44 RT. 02/RW.06 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta : Luas Tanah 348M2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi), dan Luas Bangunan 329M2 (tiga ratus duapuluh sembilan meter persegi).
2. Bahwa gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*) dalam perkara aquo, obyek gugatan atas tanah yang didalilkan tidak menjelaskan secara rinci batas batasnya sebagaimana yang tertera dalam sertifikat yang didalilkan, sehingga bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dengan putusannya tanggal 17 April 1979 No. 1149 K/Sip/1979, tanggal 21 November 1970 No.492 K/Sip/1970, tanggal 21 Agustus 19974 No.565 K/Sip/1973 dan tanggal 26 April 1979 No.1391 K/Sip/1975.

## **E. Gugatan tidak memuat penjelasan dan penegasan mengenai dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*).**

1. Suatu gugatan dalam posita gugatan harus dilengkapi dasar hukum bukan asumsi belaka dan dasar fakta (*feitelijke grond*).  
Peran posita atau dalil gugatan merupakan suatu landasan pemeriksaan perkara dan tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan (vide pasal 65 KUH Perdata).  
Dasar hukum berguna untuk menjelaskan suatu hubungan hukum antara para penggugat dan para tergugat, demikian juga keterkaitan antara dasar hukum dengan fakta dan peristiwa yang mendukung dasar hukum tersebut.

Hal 21 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Para penggugat tertanggal 20 Oktober 2015 tidak terdapat keterangan atau penjelasan yang menjadi dasar hukum dari gugatan Para Penggugat, dimana semua dalil hanya dugaan dugaan semata.

Oleh karena itu dengan tidak diuraikannya unsur unsur yang menjadi dasar gugatan yang diajukan oleh Para penggugat, maka gugatan Para penggugat harus dinyatakan kabur (obscuur libel).

## F. Gugatan Nebis In Idem

Bahwa Tergugat II menyatakan gugatan perkara aqu'o adalah Nebis In Idem, karena dalam gugatan aquo semua isi materi gugatan sama dengan perkara perdata No.217/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST, yang telah diputus pada tanggal 2 Juli 2015, dimana dalam perkara tersebut gugatan Penggugat (Huriyah Cs), tidak dapat diterima (Niet OnvanKelijk Verklend) dan Perkara No.217/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) dikarenakan tidak adanya banding yang diajukan Para Penggugat, dalam gugatan aqu'o Penggugat hanya merubah komposisi Penggugat saja sehingga menjadi Penggugat I dan Penggugat II saja dan menarik pihak baru yaitu tergugat III, sehingga patut secara hukum gugatan aqu'o yang isi materi maupun petitumnya sama dengan Perkara Perdata No.217/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan dalam eksepsi ini adalah tidak berlebihan dan dibenarkan secara hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O)

### Permohonan

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat II dan Tergugat III mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan hal – hal sebagai berikut :

- Memutuskan menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III maka bersama ini disampaikan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi, dianggap diuraikan sekali lagi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian dalam pokok perkara ini.

Hal 22 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.  
Bahwa obyek sengketa 1 bidang tanah terdiri dari bangunan diatasnya yang terletak di jalan Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006, Kelurahan kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, luas 348 m2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dan Luas Bangunan 329 M2 (tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI (Tergugat II) adalah milik Tergugat II melalui proses Jual-Beli dan Tukar Menukar.
3. Bahwa dalil no 4 dan 5 Konvensi adalah benar, bahwa memang benar kepemilikan obyek sengketa dahulu adalah milik dari Djamsari sampai terjadi penjualan rumah di Kebon Kacang 6/ 44, RT:02 RW06. Kelurahan kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.
4. Bahwa dalil no 6 dan 7 Konvensi tidak benar, kebenarannya adalah benar kepemilikan obyek sengketa dahulu adalah milik dari Djamsari, namun pada tanggal 21 Juni 1970, telah dibuat SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN dari penjualan rumah yang terletak di Kebon Kacang 6/ 44, RT:02 RW06, dari Djamsari, Salamah, Tjetep Anwar, Huriyah, Effendi, M Mustofa, Abd. Razak Ibu Mardiah, Sutihat penjualan sebuah rumah dari rumah bapak Djamsari kepada ibu dari Tergugat II.
5. Bahwa Ibu Tergugat II telah membeli dari Djamsari dan mendapat izin untuk memperbaiki rumah tempat tinggal berdasarkan Izin Gurbenur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 399/IB/P/70 untuk memperbaiki bangunan rumah tinggal yang dibuat dari tiang beton, dinding, tembok, atap genteng yaitu mengganti bagian yang rusak kusen- kusen, pintu jendela atas tanah dan bangunan di jalan Kebon Kacang gg VI No. 44. Kelurahan Kebon Kacang, Jakarta Pusat.
6. Bahwa ibu Tergugat II, berdasarkan surat Jual Beli Rumah dengan Haji Nasihun yang bertindak untuk diri sendiri dan atas nama pemberi kuasa yang dilakukan di Sobana Peryana, Jakarta Pusat, berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961, bertindak sah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam pasal 19 PP no 10 tahun 1961, Ibu Tergugat II membeli sebuah rumah tinggal ukuran 2,5m panjang 32m dan bangunan 20m x 2,5m yang terletak di Kebon Kacang gang VI no. 44 RT.02/RW.06, di kelurahan Kebon Kacang dimana perbatasan sebelah baratnya adalah Rumah Nurlaila sendiri (ibu Tergugat II ), disini tampak jelas sebagai bukti bahwa Ibu Tergugat II membeli rumah dan tanah di sebelahnya yang kemudian digabung dengan rumah lama miliknya
7. Bahwa dalil no 8, 9, 10 Konvensi tidak benar, PENGGUGAT BUKAN DALAM KAPASITASNYA MENENTUKAN PALSU ATAU TIDAKNYA SUATU SURAT yang benar adalah dasar SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN tertanggal 21 Juni 1970, dimana dalam surat tersebut almarhum DJAMSARI telah menyetujui penjualan rumah dari rumah di kebon kacang 6/44, kepada almarhumah NURLAILA binti DJAMSARI,

Hal 23 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

surat sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, dan ditanda tangani oleh Penggugat sendiri.

1. Bahwa dalil Penggugat mengatakan Ny. Hj HURIYAH dalam SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN tertanggal 21 Juni 1970 tersebut adalah rekayasa atau palsu, Pengugat II telah melaporkan Tergugat II, kepada POLRI DAERAH METRO JAYA, dengan laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012 mengenai tindak pidana Pemalsuan dan Penggelapan hak atas benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang diketahui bulan agustus 2012 di BPN Jakarta Pusat, atas nama Pelapor Huriyah (Penggugat I) dyang diduga dilakukan oleh dra. Sri Iswartini (Tergugat II)
2. Bahwa berdasarkan hasil penyidikan laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012 ternyata PERISTIWA YANG DIDUGA SEBAGAI TINDAK PIDANA YANG DIPERSANGKAKAN, TIDAK CUKUP BUKTI, ATAU PERBUATAN TERSEBUT BUKAN MERUPAKAN TINDAK PIDANA, ATAU PENYIDIKAN DIHENTIKAN DEMI HUKUM, berdasarkan SURAT KETETAPAN No. S.Tap / 682/VII/2014/Ditreskrimum tertanggal 24 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh POLRI DAERAH METRO JAYA.
3. Bahwa dalil pada angka 8 Konvensi, obyek sengketa tersebut bukanlah hak ahli waris Penggugat I, Penggugat II, dikarenakan dimiliki oleh Ibu Tergugat II yang didapatkan dari Akta Persetujuan 21 juni 1970, Akta Jual Beli No. 44/12/I/VIII/74 dan Akta Tukar Menukar No. 53/12/I/VII/1975.
8. Bahwa dalil pada angka 9 dan 10 Konvensi tidak benar, faktanya Penerbitan sertifikat oleh Pejabat yang berwenang juga sudah sesuai mengingat sejarah tanah tersebut didapatkan dari Akta Persetujuan 21 juni 1970, Akta Jual Beli No. 44/12/I/VIII/74 dan Akta Tukar Menukar No. 53/12/I/VII/1975, dan milik dari Ibu Tergugat II Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya dan tidak ada pihak lain yang bisa membuktikannya. Oleh karena itu, dengan terbitnya Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI (Tergugat II) merupakan akta otentik dan berlaku sah dan mengikat para pihak sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Hal 24 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dalil angka 11 Konvensi tidak benar dan mengada ada, bahkan Para Penggugat menyatakan IBNU EFENDI adalah orang yang menderita gangguan Jiwa dan Mental, tampak sekali bahwa para penggugat menghalalkan segala cara untuk menggugat Penggugat II, yang mana IBNU EFENDI sudah wafat tahun 2010, tidaklah pantas menyudutkan orang yang sudah meninggal sehingga dalil angka 11 konvensi layak untuk tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan.
10. Bahwa dalil angka 12 Konvensi adalah tidak benar, yang benar adalah Para Penggugat dan /atau Kuasa Hukumnya sudah mengetahui hal ini terbukti pada saat Penggugat I melaporkan Tergugat II kepada POLRI DAERAH METRO JAYA, dengan laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012 mengenai tindak pidana Pemalsuan dan Penggelapan hak atas benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang akhirnya tanggal 29 Nopember 2012 ternyata setelah pemeriksaan peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana yang dipersangkakan, tidak cukup bukti, atau perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana, atau penyidikan dihentikan demi hukum, berdasarkan SURAT KETETAPAN No. S.Tap /682/VII/2014/Ditreskrimum tertanggal 24 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh POLRI DAERAH METRO JAYA dan pada saat Pemeriksaan Perkara Perdata No.217/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan telah diputus pada tanggal 2 Juli 2015.
11. Bahwa dalil angka 12 Konvensi Para Tergugat sebagaimana dikatakan "...Para Penggugat sama sekali tidak pernah memegang dan/atau diperlihatkan surat-surat asli.....", kami tegaskan dalam hal ini Para Tergugat dalam kapasitas apa untuk mengetahui salinan dari surat-surat tanah yang dimiliki ibu Tergugat II, yang mana kepemilikan hak atas tanah dan rumah sudah berdasarkan alas hak yang cukup, hal itu dibuktikan dengan diterbitkannya akta otentik Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor :1703, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.
12. Bahwa dengan telah terbitnya Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor :1703, Provinsi Daerah khusus Ibukota Jakarta, Kota Administratif Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Kebon Kacang, atas nama Tergugat II Konvensi, artinya obyek tanah dan bangunan *a-quo* telah terdaftar dan dapat diketahui masyarakat umum, sehingga tidak ada kewajiban Tergugat II untuk memberi tahu Para Tergugat konvensi hal ini sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 4 ayat (2) yang mengatur bahwa " *untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik dan yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum*"
13. Bahwa dalil pada angka 13 dan 14 Konvensi tidak benar, bahwasanya Tergugat II adalah Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI yang didapatkan dari warisan Ibu Tergugat II, sehingga bukan merupakan harta gono gini dari Tergugat II dan Tergugat III,

Hal 25 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa pemilik dari faktanya Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya dan tidak ada pihak lain yang bersangkutan yang bisa membuktikannya. Oleh karena itu, dengan terbitnya Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI (Tergugat II) merupakan akta otentik dan berlaku sah dan mengikat para pihak sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna.
15. Bahwa dalil pada angka 15 Konvensi, Tergugat II sebagai Pemilik sah dari 1 bidang tanah terdiri dari bangunan diatasnya yang terletak di jalan Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006, Kelurahan kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, luas 348 m2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dan Luas Bangunan 329 M2 (tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI yang didapatkan dari Akta Persetujuan 21 juni 1970, Akta Jual Beli No. 44/12/II/VIII/74 dan Akta Tukar Menukar No. 53/12/II/VII/1975 sehingga sah untuk menjual miliknya berdasarkan Akta Jual Beli No. 135/2012, tertanggal 13 Juni 2012 kepada Tergugat I, dimana tidak ada blokir, sita terkait dengan gugatan atau laporan polisi atas tanah dan bangunan tersebut dari pihak lain sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 1703. Hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR dan pasal 1865 KUH Perdata bahwa "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.*" hal ini dibuktikan dengan dengan tidak adanya Penggugat lain selain Para Penggugat itu sendiri. Apabila ada orang yang dirugikan peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut untuk mengajukan gugatan atau menjadi satu kesatuan dengan Para Tergugat Konvensi. Dengan demikian merupakan kewajiban Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut.
16. Bahwa dalil angka 15, 16, konvensi, Penggugat harus mengetahui dasar Pasal 32(1) peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :
- "sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut dengan data dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*
- Dengan dimilikinya sertifikat yang sah, yang menjadi alat bukti yang sah kepemilikan hak, Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, luas 348 m2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Doktoranda

Hal 26 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SRIE ISWARTINI (Tergugat II), maka Tergugat II berhak mengalihkan Hak guna Bangunan melalui jual beli hal ini sudah sesuai dengan PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas tanah pada pasal 34 yang mengatakan

*"Hak Guna bangunan dapat beralih karena*

*(1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*

*(2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :*

*a. Jual beli;*

*b. Tukar menukar*

*c. ....*

17. Bahwa dalil pada angka 16 Konvensi adalah tidak benar, yang benar adalah Tergugat II sebagai Pemilik sah dari 1 bidang tanah terdiri dari bangunan diatasnya yang terletak di jalan Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006, Kelurahan kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, luas 348 m2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dan Luas Bangunan 329 M2 (tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI oleh karena itu sepanjang kepemilikan sertifikat SHGB No. 1703 hanya terdaftar atas nama Tergugat II, tidak ada blokir atau sita terkait dengan gugatan atau laporan polisi atas tanah sebagaimana pada kolom "Pendaftaran, Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya", sertifikat tidak ada catatan dari Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Pusat yaitu berupa blokir dan sita, Tergugat II berhak melakukan perbuatan hukum yaitu melakukan Jual Beli kepada Tergugat I,

18. Bahwa Tergugat II berhak untuk menjual kepada Tergugat I berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dimana unsurnya adalah, kesepakatan, kecakapan antara kedua belah pihak, obyek tertentu dan kausa yang halal, Perjanjian dan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I adalah kesepakatan harga atas obyek tertentu kedua belah pihak yang tidak melanggar hukum.

## TENTANG HUKUMNYA

Bahwa obyek sengketa 1 bidang tanah terdiri dari bangunan diatasnya yang terletak di jalan Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006, Kelurahan kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, luas 348 m2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dan Luas Bangunan 329 M2 (tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI (Tergugat II) adalah milik Tergugat II melalui proses Jual-Beli dan Tukar Menukar.

1. Bahwa ibu Penggugat II, berdasarkan riwayat tanah, jual beli dan bukti-bukti, Ibu Tergugat II memiliki hak untuk tinggal dan memiliki hak atas tanah dan bangunan a-  
quo dengan dasar:

Hal 27 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Ibu Penggugat konvensi telah membeli dari Djamsari dan memperbaiki rumah tempat tinggal dengan Izin Gurbanur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 399/IB/P/70 untuk memperbaiki bangunan rumah tinggal yang dibuat dari tiang beton, dinding, tembok, atap genteng yaitu mengganti bagian yang rusak kusen, pintu jendela atas tanah dan bangunan di jalan Kebon Kacang gg VI No. 44. Kelurahan Kebon Kacang, Jakarta Pusat.
3. Bahwa ibu Penggugat konvensi, berdasarkan surat Jual Beli Rumah dengan Haji Nasihun yang bertindak untuk diri sendiri dan atas nama pemberi kuasa yang dilakukan di Sobana Peryana, Jakarta Pusat, berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961, bertindak sah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam pasal 19 PP no 10 tahun 1961, Ibu Penggugat konvensi I membeli sebuah rumah tinggal ukuran 2,5m panjang 32m dan bangunan 20m x 2,5m yang terletak di Kebon Kacang gang VI no. 44 RT.02/RW.06, di kelurahan Kebon Kacang dimana perbatasan sebelah baratnya adalah Rumah Nurlaila sendiri (ibu Penggugat konvensi), disini tampak jelas sebagai bukti bahwa Ibu Penggugat Konvensi membeli rumah dan tanah di sebelahnya yang kemudian digabung dengan rumah lama miliknya.
4. Bahwa pada tanggal 29 April 1975 berdasarkan Akta Tukar Menukar antara ibu Penggugat konvensi I dengan Efendi b Djamsari, Huriah bt Djamsari, Nopiana bt Cecep Anwar bertindak untuk diri sendiri dan Adik Adiknya yang dibawah umur nama Eryanti bt Cecep Anwar, Bajinah Binti Cecep Anwar, dan Janto bt Cecep Anwar, dihadapan Sobana Peryan, Camat Kepala kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dimana tukar menukar hak sisa bagian kepemilikan rumah dari Para Tergugat konvensi jl Kebon Kacang VI No. 44 RT 02/RW.06 kepada Ibu Penggugat II Konvensi.
5. Bahwa Ibu Penggugat II konvensi sudah melakukan akta tukar menukar, segala sesuatu sesuai prosedur dan Jelas perjanjian tersebut telah memenuhi unsur-unsur atau syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga memenuhi syarat subyektif dan obyektif dan mengikat para pihak dan pasal 1338 yang menyatakan "*semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*"  
Surat Penetapan penghentian Penyidikan atas laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012, menunjukkan tidak adanya rekayasa Tergugat II dan beban pembuktian kepemilikan yang sah terhadap kepemilikan Obyek Sengketa *a-quo*, melalui proses yang sah oleh karenanya dilindungi Undang-Undang.
6. Bahwa dalil Konvensi Para Penggugat pada bagian II. Tentang Hukumnya, angka 2, Para Penggugat tidaklah dalam kapasitasnya menentukan PALSU ATAU TIDAKNYA

Hal 28 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUATU SURAT, berdasarkan Surat Penetapan penghentian Penyidikan atas laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012 mengenai tindak pidana Pemalsuan dan Penggelapan hak atas benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang diketahui bulan agustus 2012 di BPN Jakarta Pusat, atas nama Pelapor Huriyah (Penggugat I) yang diduga dilakukan oleh dra. Sri Iswartini (Tergugat II), bersifat mengikat berdasarkan Peraturan Kepala Kepolisian Republik Indonesia no 14 tahun 2012, tentang Manajemen Penyidikan Tindak Pidana, pelaporan Tergugat I sangat prematur tanpa bukti yang cukup sehingga merugikan nama baik Tergugat I.

Surat Keterangan Waris yang diterbitkan Lurah Kelurahan Kebon Kacang, dibawah Supervisi Turut Tergugat V Selaku Camat.Undang-undang membebani Para Penggugat dengan beban pembuktian, dan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil yang diajukannya dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Perkara Perdata Nomor 217/PdtG/2014/PN.JKT.PST.

7. Bahwa Para Penggugat sehubungan dengan Gugatan Bagian II. Tentang Hukumnya, angka 13 pada bagian yang menyatakan bahwa *"...produk cacat hukum dan sangat layak dikesampingkan karena bersumner dari data yang manipulatif dan KKN..."*
8. Sebagaimana uraian Para Penggugat yang diajukannya, bahwa :  
Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdato mengatur bahwa *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjukan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*. Dengan demikian merupakan kewajiban dari Para Penggugat untuk membuktikan seluruh dalil-dalil dalam gugatannya.
9. Bahwa jelas diatur pada Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjukan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."*
10. Bahwa terdapat Jurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung nomor 1547K/Pdt/1983 menegaskan tentang penerapan *pembagian* beban pembuktian berdasarkan pedoman yang digariskan oleh Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dimana dinyatakan bahwa *"dalam keadaan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya berdasarkan alat bukti yang sah sedangkan Tergugat berhasil mempertahankan dalil bantahannya, dengan demikian gugatan harus ditolak"*  
Para Penggugat tidak pernah mengajukan Pembatalan Sertifikat Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, oleh karenanya Sertifikat hak Guna Bangunan 1703 masih berlaku sah sampai saat ini
11. Bahwa tidak pernah ada upaya hukum apapun yang dilakukan oleh Para penggugat untuk membatalkan Pendaftaran Tingkat Pertama hak atas tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon

Hal 29 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kacang/2011, tanggal 26/05/2011, luas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI (Tergugat II), ataupun mengajukan pembatalan atas jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II hingga balik nama pemegang hak menjadi atas nama tergugat I, tanggal 12 november 2012 sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan no1703, tetap sah sampai saat ini.

12. Bahwa dengan tanpa adanya pengajuan pembatalan sertifikat hak Guna bangunan No. 1703, yang semula atas nama tergugat II, maka Tergugat II memiliki alas hak kepemilikan atas obyek tanah dan bangunan a quo sehingga berhak melakukan tindakan hukum atasnya, dalam hal ini menjual kepada tergugat I.
13. Bahwa dengan demikian sertifikat tersebut tetap berlaku secara sah sesuai pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut, yaitu atas nama Tergugat II dan beralih pada Tergugat I, hingga saat ini  
Pernyataan Para Penggugat tentang kerugian yang diderita dan jumlah kerugian yang diajukan Para Penggugat tidak beralasan
14. Bahwa dalil Bagian II Tentang Hukumnya, Angka 17 menyatakan "...telah melakukan Perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian materiil pada para penggugat....." pernyataan para penggugat tentang kerugian yang diderita dan jumlah kerugian uang yang diminta tidak berdasar, tidak masuk akal sehingga harus diabaikan.

## DALAM REKONVENSI

Bersama ini Tergugat II Konvensi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi selanjutnya disebut Penggugat III Rekonvensi yang selanjutnya disebut Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi, untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi:

1. Nyonya Huriyah selaku Tergugat I Rekonvensi
2. Bainah binti Tjetjep Anwar selaku Tergugat II Rekonvensi

Yang kemudian disebut Para Tergugat Rekonvensi dengan alasan-alasan sebagai berikut

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi pada bagian Konvensi baik dalam eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara mohon dianggap diuraikan sekali lagi pada bagian Gugatan Rekonvensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta merupakan dalil Gugatan dalam Gugatan Rekonvensi.
2. Bahwa obyek sengketa adalah 1 bidang tanah terdiri dari bangunan diatasnya yang terletak di jalan Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, luas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dan Luas Bangunan 329 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama

Hal 30 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Doktoranda SRIE ISWARTINI (Penggugat II Rekonvensi ) adalah milik Penggugat II Rekonvensi melalui proses Jual-Beli dan Tukar Menukar.

3. Bahwa obyek sengketa telah didapat Penggugat II Rekonvensi dari warisan Ibu Penggugat II Rekonvensi proses Pernyataan persetujuan tertanggal 21 Juni 1970 yang menyatakan telah ada persetujuan penjualan sebuah rumah bapak Djamsari dan Para Ahli Waris diantaranya Tergugat Rekonvensi I dan bapak dari Tergugat rekonvensi II yang terletak di Kebon kacang 6/44 RT 02/RW 06, Kelurahan Kebon Kacang, Jakarta Pusat.
4. Bahwa Ibu Penggugat II Rekonvensi telah membeli dari Djamsari dan memperbaiki rumah tempat tinggal dengan Izin Gurbenur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 399/IB/P/70 untuk memperbaiki bangunan rumah tinggal yang dibuat dari tiang beton, dinding, tembok, atap genteng yaitu mengganti bagian yang rusak kusen - kusen, pintu jendela atas tanah dan bangunan di jalan Kebon Kacang gg VI No. 44. Kelurahan Kebon Kacang, Jakarta Pusat.
5. Bahwa ibu Penggugat II Rekonvensi, berdasarkan surat Jual Beli Rumah dengan Haji Nasihun yang bertindak untuk diri sendiri dan atas nama pemberi kuasa yang dilakukan di Sobana Peryana, Jakarta Pusat, berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961, bertindak sah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam pasal 19 PP no 10 tahun 1961, Ibu Penggugat Rekonvensi II membeli sebuah rumah tinggal ukuran 2,5m panjang 32m dan bangunan 20m x 2,5m yang terletak di Kebon Kacang gang VI no. 44 RT.02/RW.06, di kelurahan Kebon Kacang dimana perbatasan sebelah baratnya adalah Rumah Nurlaila sendiri (ibu Penggugat II Rekonvensi ), disini tampak jelas sebagai bukti bahwa Ibu Penggugat II Konvensi membeli rumah dan tanah di sebelahnya yang kemudian digabung dengan rumah lama miliknya.
6. Bahwa pada tanggal 29 April 1975 berdasarkan Akta Tukar Menukar antara ibu Penggugat II Rekonvensi dengan Efendi b Djamsari, Huriah bt Djamsari, Nopiana bt Cecep Anwar bertindak untuk diri sendiri dan Adik Adiknya yang dibawah umur nama Eryanti bt Cecep Anwar, Bajinah Binti Cecep Anwar, dan Janto bt Cecep Anwar, dihadapan Sobana Peryan, Camat Kepala kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dimana tukar menukar hak sisa bagian kepemilikan rumah dari Para Tergugat Rekonvensi Jl. Kebon Kacang VI No. 44 RT 02/RW.06 kepada Ibu Penggugat Rekonvensi.
7. Bahwa Ibu Penggugat II Rekonvensi sudah melakukan akta tukar menukar, segala sesuatu sesuai prosedur dan Jelas perjanjian tersebut telah

Hal 31 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memenuhi unsur-unsur atau syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga memenuhi syarat subyektif dan obyektif dan mengikat para pihak.

8. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan gugatan tanpa ada dasar gugatan yang kuat dan melakukan gugatan dengan asumsi yang ada tanpa berdasar fakta fakta hukum, dan tanpa kepemilikan hak yang sah.
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi I (Ny. Hj HURIYAH) dalam SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN tertanggal 21 Juni 1970 tersebut adalah rekayasa atau palsu, Tergugat II Rekonvensi telah melaporkan Penggugat II Rekonvensi, kepada POLRI DAERAH METRO JAYA, dengan laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012 mengenai tindak pidana Pemalsuan dan Penggelapan hak atas benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang diketahui bulan agustus 2012 di BPN Jakarta Pusat, atas nama Pelapor Huriyah (Tergugat I rekonvensi) yang diduga dilakukan oleh dra. Sri Iswartini (Penggugat II Rekonvensi)
10. Bahwa berdasarkan hasil penyidikan laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012 ternyata peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana yang dipersangkakan, tidak cukup bukti, atau perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana, atau penyidikan dihentikan demi hukum, berdasarkan SURAT KETETAPAN No. S.Tap /682/VII/2014/Ditreskrimum tertanggal 24 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh POLRI DAERAH METRO JAYA, obyek sengketa tersebut bukanlah hak ahli waris Tergugat I Rekonvensi , Tergugat II Rekonvensi, dikarenakan dimiliki oleh Ibu Penggugat II Rekonvensi yang didapatkan dari Akta Persetujuan 21 juni 1970, Akta Jual Beli No. 44/12/I/VIII/74 dan Akta Tukar Menukar No. 53/12/I/VII/1975.
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi dan/atau Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi telah dicemarkan nama baiknya dengan adanya laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012.
12. Bahwa pada prinsipnya Perbuatan Tergugat Rekonvensi dan/atau Para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena kriteria perbuatan melawan hukum masing-masing
  - Melanggar hak subyektif orang lain
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
  - Bertentangan dengan kesusilaan,

Hal 32 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati (PATIHA)

Bahwa Hal ini pihak yang dirugikan (baik secara moril, idil dan materiil) karena laporan tersebut dapat saja menggugat pihak pelapor atas dasar Pasal 1365 [KUHPerdata](#) yaitu mengenai yang secara luas mengenai Perbuatan Melawan Hukum ("PMH")

13. Bahwa Pengugat II rekonvensi juga menuntut ganti rugi secara khusus oleh pihak yang dirugikan atas dasar penghinaan dan/atau fitnah sebagaimana diatur dalam Pasal 1372 dan/atau Pasal 1373 KUHPerdata Pasal 1372 KUH Perdata

*" tuntutan perdata tentang hal penghinaan diajukan untuk memperoleh penggantian kerugian serta pemulihan nama baik...."*

Pasal 1373 KUH Perdata

*"Selain itu, orang yang dihina dapat menuntut pula supaya dalam putusan dinyatakan bahwa perbuatan yang telah dilakukan adalah perbuatan memfitnah, jika iya menuntut supaya perbuatan itu adalah fitnah maka berlakulah ketentuan pasal 314 KUH Pidana tentang penuntutan perbuatan memfitnah jika diminta putusan akan ditempatkan di tempat umum."*

14. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi I mengenai laporan polisi Nomor: LP/4095/XI/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 29 Nopember 2012 melanggar Pasal 317 ayat (1) [Kitab Undang-Undang Hukum Pidana](#):

*"Barangsiapa dengan sengaja mengajukan pengaduan atau pemberitahuan palsu kepada penguasa, baik secara tertulis maupun untuk dituliskan, tentang seseorang sehingga kehormatan atau nama baiknya terserang, diancam karena pengaduan fitnah dengan pidana penjara maksimum 4 tahun."*

15. Bahwa telah terpenuhi keseluruhan unsur, sehingga Tergugat Rekonvensi I dan II patut dan layak dihukum untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut

16. Bahwa karena perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan/atau para Tergugat Rekonvensi, Penggugat II rekonvensi sebagai seorang wiraswasta menjadi kacau dan tidak dapat konsentrasi dalam menjalankan pekerjaan sehari hari, serta harga diri menjadi kacau dan tidak dapat menjalankan pekerjaan sehari hari, serta nama baik tercemar, merasa dilecehkan, berakibat menurunnya kesehatan, maka apabila dihitung tidak kurang dari Rp500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah) telah terpenuhi keseluruhannya, sehingga Para Tergugat patut dan layak dihukum untuk secara tanggung

Hal 33 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut :

## Kerugian Materiil

Biaya Pengacara Rp. 150.000.000,-

## Kerugian Immateriil :

Pikiran Penggugat Rekonvensi sebagai seorang pengusaha menjadi kacau dantidak dapat berkonsentrasi dalam menjalankan tugas pekerjaan sehari-hari. serta harga diri Penggugat merasa dilecehkan dan menjadi tercemar, yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- Total Rp. 650.000.000,-(enam ratus lima puluh juta rupiah)

17. Bahwa berdasarkan pasal 1373 KUH Perdata, maka sudah sepatutnya apabila Penggugat Rekonvensi memohonkan permintaan maaf yang harus dilakukan Tergugat I Rekonvensi di media massa skala nasional selama 3 hari berturut turut.

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas, maka dengan ini kami mohon kepada Hakim yang mengadili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut.

## DALAM EKSEPSI

- Memutuskan menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan 1 bidang tanah terdiri dari bangunan diatasnya yang terletak di jalan Kebon Kacang VI No. 44 RT.002 RW.006, Kelurahan kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, luas 348 m2 (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dan Luas Bangunan 329 M2 (tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi sesuai dengan Sertifikat Guna bangunan nomor 1703, surat ukur Nomor 00060/Kebon kacang/2011, tanggal 26/05/2011, atas nama Doktoranda SRIE ISWARTINI adalah sah milik Penggugat II Rekonvensi
4. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi meminta maaf kepada Penggugat Rekonvensi melalui media massa skala nasional selama 3(tiga) hari berturut turut.
5. Memutuskan, Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi II dengan perincian :

## Kerugian Materiil

Hal 34 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai penggantian biaya advokat yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi.

## Kerugian Immateriil

Yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Yaitu karena kehilangan kepercayaan dan rusaknya nama baik Penggugat Rekonvensi sebagai pengusaha, sehingga menimbulkan kerugian Immateriil yang tidak ternilai.

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

## 3. Jawaban Terbanding VI semula Tergugat VI sebagai berikut :

### A. DALAM EKSEPSI :

#### I. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT :

a) Penyelesaian sengketa Aquo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Agama;

1. Bahwa dilihat dari Identitas dan kedudukan Para Penggugat sebagaimana pada halaman 1 yang menyebutkan:

....., Kantor Hukum HD. Ginting & Associates yang beralamat di Komp. RUKO MELAWAN, Jl. Melawan No.26/17, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2015, bertindak baik secara bersama-sama bertindak selaku KUASA HUKUM, untuk dan atas nama Pemberi Kuasa;

Nama : HURIAH Binti DJAMSARI., Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I;

Nama : BAINAH Binti TJETJEP ANWAR;

Dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2015, bertindak untuk dan atas nama AHLI WARIS Alm. TJETJEP ANWAR yang masing-masing adalah :

1. Nama : Hj. NOVIANA Binti TJETJEP ANWAR;
2. Nama : UCE ARIYANTI Binti TJETJEP ANWAR;
3. Nama : YANTO Bin TJETJEP ANWAR; Selanjutnya sebagai PENGGUGAT II

Secara bersama-sama PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk selanjutnya bertindak selaku AHLI WARIS yang sah dari Alm. DJAMSARI dan Alm. Hj. SALAMAH berdasarkan Putusan Penetapan Ahli Waris oleh Pengadilan Agama Tangerang, dan untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT

Hal 35 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada bagian I tentang duduk perkaranya, point 1 s/d 10, pada pokoknya menunjukkan dasar gugatan Para Penggugat adalah jelas-jelas membahas mengenai hak waris dan/atau harta warisan atas objek sengketa berupa "sebidang tanah berikut bangunan yang beralamat di di Jl. Kebon Kacang VI No.44, RT 002/RW.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang". Maka karena Para Penggugat maupun Para Tergugat adalah beragama Islam, seharusnya berdasarkan *Pasal 49 huruf b Undang-Undang No.50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama*, menentukan: *"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang Perkawinan, Waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, Infak, sadakoh, dan ekonomi syariah"*
5. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat adalah berkaitan dengan masalah kewarisan, maka penyelesaian perkara aquo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Untuk itu kami mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, menerbitkan putusan sela dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verkard*);
- b) Gugatan Penggugat merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa gugatan para penggugat yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor 485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST, tanggal 20 Oktober 2015 adalah merupakan sengketa yang merupakan Kompetensi dan/atau Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk, dengan didasarkan pada dalil-dalil sebagai berikut:
  - 6.1. Bahwa sebagaimana dalil Gugatan Para Penggugat pada poin 13, pada bagian tentang hukumnya, yang pada pokoknya mendalilkan "Sertifikat SHGB No.1703, Surat Ukur No.00060/Kebon Kacang/2011, tertanggal 25 Mei 2015, atas nama Dra.Srie Iswartini, yang terletak di Jalan Kebon Kacang VI No.44 Rt.002 Rw.006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, adalah CACAT HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM"
  - 6.2. Bahwa selanjutnya dalil gugatan Para Penggugat pada poin 16 tentang hukumnya, pada pokoknya mendalilkan Sertifikat Hak Tanggungan No.4256/2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.136/2012, tanggal 13 Juni 2012, Dianggap CACAT SECARA HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM "

Hal 36 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.3. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat pada poin 13 dan poin 16 tentang hukum, dihubungkan dengan petitum gugatan poin 10 dan 11 pada bagian Primair yang pada pokoknya memohon Majelis Hakim untuk dijatuhkan putusan sebagai berikut:

.....,

10) Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 136/2012 tanggal 13 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

11) Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No.4256/2012 Peringkat Pertama atas agunan hutang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 Surat Ukur No.00060/Kebon Kacang/2011 tertanggal 26/05/2011, luas 348 M<sup>2</sup> atas nama Doktoranda Srie Iswartini (Tergugat II) yang diterbitkan Turut Tergugat VI adalah Cacat Hukum dan tidak sah menurut hukum;

7. Bahwa berdasarkan posita maupun petitum gugatan yang pada pokoknya mendalilkan Sertifikat SHGB No.1703 dengan Surat Ukur No. 00060/Kebon Kacang/2011, tertanggal 25 Mei 2015, atas nama Dra. Srie Iswartini dan Sertifikat Hak Tanggungan No.4256/2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.136/2012, tanggal 13 Juni 2012, *Dianggap cacat hukum dan batal demi hukum, membuktikan apa yang dimohonkan Para Penggugat adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;*

8. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan:

*"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi. Selanjutnya berdasarkan Pasal 53 ayat (2) ditentukan pula alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan tersebut adalah:*

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
- c. Pasal (1) angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menerangkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang

Hal 37 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka gugatan Penggugat adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga cukup beralasan jika Majelis Hakim yang mengadili Perkara A-quo, menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara a-quo.

## II. GUGATAN NEBIS IN IDEM

10. Bahwa gugatan Para Penggugat yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara No. 485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST tertanggal 20 Oktober 2015, sebelumnya telah pernah diajukan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya H. M. Kamal Singadirata, SH., MH., Saefudin Umar, SH., Hj. Lolynda Usman, SH., dan M. Hasbi, SH dari kantor Firma Hukum/Law Firm M. KAMAL SINAGDIRATA & Rekan yang beralamat kantor di Jl. Dempo I No.78 Majestik Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register No. 217/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST tertanggal 09 Mei 2014;
11. Bahwa gugatan Penggugat telah diajukan dan/atau diperkarakan dua kali dan telah diputus Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan No.217/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST tertanggal 2 Juli 2015 dan telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), dengan amar putusan sebagai berikut :

### MENGADILI

Dalam Konpensasi;

Dalam Eksepsi;

1. Mengabulkan eksepsi para Tergugat untuk sebagian.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan/atau kabur (*obscure libel*)

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklard*)
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat yang sampai sekarang sejumlah Rp. 8.916.000,-

Dalam Rekonpensasi

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensasi tidak dapat diterima;
2. Menyatakan biaya perkara dalam Rekonpensasi sejumlah nihil;

12. Bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum HD Ginting & Associates telah pula mendaftarkan gugatan perbuatan

Hal 38 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan telah di register dengan No.485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST tertanggal 20 Oktober 2015 yang pihak-pihak maupun dalil-dalil serta objek gugatan adalah sama dengan gugatan sebelumnya telah pernah diajukan Para Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register No.217/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST tertanggal 09 Mei 2014 dan telah diputus dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), menyebabkan gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah nebis in idem, dengan didasarkan pada fakta-fakta sebagai berikut:

**a) Para Pihak sama;**

- 12.1.** Bahwa pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat dalam Surat Gugatan No. 485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST, tanggal 20 Oktober 2015 adalah **SAMA DENGAN** pihak Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 217/Pdt.G/2014/PN-JKT-PST, tanggal 2 Juli 2015 dengan pihak yang bertindak sebagai Para Penggugat dalam Perkara No.485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST tertanggal 20 Oktober 2015 yaitu Penggugat I maupun Penggugat II baik untuk dirinya sendiri atau selaku kuasa dari Ahli Waris Alm. Tjejep Anwar berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 27 Agustus 2015 adalah orang yang sama selaku Penggugat I s/d Pengugat V pada perkara No.217/Pdt.G/2014/ PN.JKT.PST tertanggal 09 Mei 2014 adalah **ORANG YANG SAMA**;
- 12.2.** Bahwa demikian pula pihak yang diajukan sebagai Tergugat dan Turut Tergugat dalam Surat Gugatan Para Penggugat yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST, tanggal 20 Oktober 2015 adalah **SAMA DENGAN** dalam perkara yang telah diputus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor.217/Pdt.G/ 2014/PN-JKT-PST, tanggal 2 Juli 2015;
- 12.3.** Bahwa pihak Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara No.485/ Pdt.G/2015/PN-JKT-PST tertanggal 20 Oktober 2015 adalah pihak yang sama, hanya ada pergantian posisi dahulu Tergugat II menjadi Tergugat I sedangkan dalam posisi Turut Tergugat pada perkara No. 485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST tertanggal 20 Oktober 2015 semula Tergugat III dalam perkara

Hal 39 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.217/ Pdt.G/2014/PN.JKT.PST tertanggal 09 Mei 2014  
dijadikan Turut Tergugat III;

- 12.4.** Bahwa perbedaan adalah ditempatkannya suami Tergugat II sebagai Tergugat III dalam Perkara No.485/Pdt.G/2015/ PN-JKT-PST tertanggal 20 Oktober 2015, akan tetapi didalam dalil-dalil gugatannya Para Penggugat tidak ada menjelaskan peran dan kedudukan Tergugat III, sehingga tidak jelas apa dasar Penggugat memposisikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara aquo, apalagi dalam pertimbangan hukum pada Putusan No.217/ Pdt.G/2014/PN.JKT.PST tertanggal 09 Mei 2014 mengenai dilibatkannya suami Tergugat II telah dipertimbangkan oleh majelis hakim, dengan pertimbangan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa tentang eksepsi gugatan kurang pihak karena tidak mengikut sertakan suami Tergugat II (In. Casu Tergugat II) dalam perkara aquo menurut mejelis hakim tidak ada alasan untuk mengajukan gugatan terhadap Suami Tergugat I sebagai pihak karena bukanlah sebagai pihak yang menerima warisan dari Nurlela ibu dari Tergugat I, sehingga tidak ada keharusan untuk mengikutsertakan suami Tergugat I tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo”;

- b)** Objek gugatan sama;

Objek Gugatan Para Penggugat yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST, tanggal 20 Oktober 2015 SAMA DENGAN Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 217/Pdt.G/2014/PN-JKT-PST, tanggal 2 Juli 2015, yaitu mengenai: “Sebidang tanah seluas 348 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri bangunan diatasnya dengan luas 329 M<sup>2</sup>, yang beralamat di Jalan Kebon Kacang VI No.44 Rt.002 Rw.006, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat”.

- c)** Alasan dan Dasar Dalil Gugatan Yang Sama

**12.5.** Alasan dan dalil-dalil Para Penggugat dalam Surat Gugatan yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST, tanggal 20 Oktober 2015 adalah SAMA DENGAN Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.217/Pdt.G/2014/PN-JKT-PST, tanggal 2 Juli 2015, berdasarkan atas:

1. Dasar gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Hal 40 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dasar legal standing para Penggugat pada pokoknya didasarkan kedudukan sebagai ahli waris berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Tangerang No. 0104/Pdt.P/2012/PA.Tng, tertanggal 17 Juli 2012, tentang Penetapan Ahli Waris Djamsari dan Salamah;
  3. Dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menerangkan diatas Tanah Objek Perkara telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703, Surat Ukur No.00060/Kebon Kacang/2011, tanggal 26 Mei 2015 atas nama Dra. Sri Iswartini, adalah Cacat Hukum;
  4. Dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menerangkan, Surat Persetujuan Jual, tertanggal 21 Juni 1970, menerangkan Alm. Djamsari menjual sebagian dari keseluruhan objek perkara;
  5. Dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menerangkan, Akta Tukar Menukar No. 53/12/I/VII/1975, tanggal 29 April 1975, antara Alm. Nurlaela dengan Alm. Ibnu Efendi yang dibuat dihadapan PPAT Sobana Peryana Camat Kecamatan Tanah Abang;
  6. Dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menerangkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.136/2012, adalah cacat secara hukum dan batal demi hukum;
  7. Dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menerangkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) 4256/2012, adalah cacat secara hukum dan batal demi hukum.
- 12.6.** Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang Tergugat VI sampaikan di atas, dan didasarkan kaidah hukum yang tercermin dari Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1973, yang menentukan: *"Karena perkara ini sama dengan yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek-objek perkara dan juga penggugat-penggugatnya yang telah mendapat Keputusan dari Mahkamah Agung (Putusan tanggal 19 Desember 1970 No.350 K/Sip1970), Maka, seharusnya Gugatan Dinyatakan Tidak Dapat Diterima";*
- 12.7.** Bahwa selanjutnya Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.647 K/Sip/1973, yang menerangkan: *"Ada atau tidaknya asas Nebis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihaknya saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa*

Hal 41 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan negeri terdahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”;*

- 12.8.** Bahwa dengan berdasarkan Yurisprudensi mengenai azas *Nebis In Idem* dan dikuatkan lagi oleh Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2002, yang menyatakan agar azas “*nebis in idem*” dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka cukup beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A-quo* menyatakan Gugatan Para Penggugat **TIDAK DAPAT DI TERIMA.**

## III. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBELIUM)

- a) Formulasi gugatan tidak jelas karena tidak menjelaskan dan menegaskan mengenai dasar hukum (*rechtelijk ground*) dan dasar fakta (*feitelijk ground*) ;

- 13.** Bahwa Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum (*rechtelijk ground*) karena tidak menguraikan secara jelas mengenai perbuatan materil (*feitelijk ground*) apa yang dilakukan Tergugat VI, sehingga Penggugat mendalilkan Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana secara nyata terlihat dari posita gugatan penggugat pada posita bagian tentang hukum poin 14 s/d 16 yang menguraikan:

- 14.** *Tergugat VI selaku badan hukum yang bergerak dalam bidang Perbankan berdasarkan hukum Perbankan khususnya dalam memberikan fasilitas kredit sudah sewajibnya berdasarkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang dimaksud dalam prinsip kehati-hatian yang diaplikasikan dalam perjanjian kredit oleh Bank adalah sebagai berikut:*

- Kewajiban penyusunan dan pelaksanaan perkreditan yang diaplikasikan dengan ditetapkannya kebijakan tertulis mengenai kredit dan perjanjian kredit;*
- Batas maksimum pemberian kredit yang diaplikasikan dengan adanya pasal amount clause dalam perjanjian kredit;*
- Penilaian Kualitas aktiva yang diaplikasikan dengan penilaian 5 C;*
- Sistem informasi debitur yang diaplikasi dengan kelengkapan identitas debitur dan adanya pasal representation warranties clause;*
- Penerapan prinsip mengenal nasabah;*

- 15.** *Bahwa berdasar pada prinsip kehati-hatian, sudah tentu Tergugat VI tidak semata-mata dalam bentuk administrasi, sudah menjadi kewajiban Tergugat VI dalam menghimpun dana-dana dari masyarakat dan kembali menyalurkannya kepada masyarakat baik dalam bentuk kredit ataupun*

Hal 42 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam bentuk lain, maka sudah sewajibnya Tergugat VI menjalankan Standar Operasional Prosedure (SOP), berupa litigasi dan non litigasi dalam memberikan pinjaman kredit;

16. Bahwa berkaca pada serangkaian peristiwa jual beli yang murah, kelengkapan informasi yang faktual setidaknya-tidaknya pada sekitar wilayah objek yang hendak dibebani hak tanggungan, informasi tim Apresial yang faktual dalam menjabarkan hubungan hukum antara Tergugat II dan Tergugat I serta semua bermuara pada Pemegang Hak Tanggungan oleh Tergugat VI, maka jelas-jelas Tergugat VI tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dan cenderung ceroboh dan mengarah keperbuatan kolusi, sehingga seolah-olah hanya mengejar target atau laba, hingga dengan demikian kemampuan Tergugat VI dalam menjalankan prinsip kehati-hatian jelas-jelas melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memegang Hak Tanggungan, pada suatu objek Hak Tanggungan yang pada prinsipnya melekat hak orang sehingga tidak dilindungi oleh undang-undang, sehingga Tergugat VI dapat mengajukan tuntutan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara pribadi hingga dengan demikian SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NO. 4256/2012, YANG DITERBITKAN TURUT TERGUGAT VI DIMANA MENCATATKAN BAHWA TERGUGAT VI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) NO.136/2012 TERTANGGAL 13 JUNI 2012, DIBUAT DIHADAPAN TURUT TERGUGAT III SUDAH SEWAJIBNYA DIANGGAP CACAT SECARA HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM

14. Bahwa Para Penggugat mendalilkan Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum atas dasar tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian, akan tetapi Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang perbuatan materil apa yang dilakukan Tergugat VI sehingga Para Penggugat dapat mendalilkan Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum, karena pembebanan Hak Tanggungan atas tanah seluas 348 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) berikut bangunan yang berdiri bangunan diatasnya dengan luas 329 M<sup>2</sup>, yang beralamat di Jalan Kebon Kacang VI No. 44 Rt. 002 Rw. 006, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat oleh Tergugat VI adalah justru menjalankan prinsip kehati-hatian sebagaimana dalilkan Para Penggugat;

15. Bahwa demikian pula mengenai dalil gugatan posita No.15 justru apa yang Tergugat VI lakukan adalah menjalankan Standar Oparasional

Hal 43 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Presudure (SOP) dalam pemberian fasilitas pembiayaan dengan jaminan sehingga harus dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan dilakukan dihadapan Turut Tergugat III sebagai PPAT setelah mempertimbangkan keabsahan kepemilikan Tergugat I sebagai Pemohon, dengan maksud agar pembebanannya sah dan berkekuatan hukum. Sedangkan mengenai apa yang dimaksudkan Para Penggugat dengan perbuatan litigasi dan non litigasi dalam memberikan pinjaman kredit adalah membingungkan, karena tidak jelas apa yang dimaksudkan dengan tindakan litigasi dan nonlitigasi menyebabkan dalil gugatan Penggugat tidak jelas dan sangat membingungkan, sehingga pantas dan wajar menyebabkan gugatan Para Penggugat kabur (obscure libelium);

16. Bahwa karena formulasi gugatan Penggugat tidak pula menguraikan secara jelas mengenai perbuatan materil (fetelijk ground) apa yang dilakukan Tergugat VI karena dan tidak menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai perbuatan materil apa yang dilakukan Tergugat VI dan sejak kapan waktu perbuatan melawan hukum dilakukan, menyebabkan dalil-dalil gugatan sulit dimengerti dan membingungkan dan atau kabur (obscure libelium);
17. Bahwa dengan demikian maka sudah selayaknya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, mengikuti pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Nomor 217/Pdt.G/2014/PN-JKT-PST tanggal 2 Juli 2015, halaman 78 yang pertimbangannya adalah sebagai berikut:

-----,

*Bahwa setelah mencermati dalil Gugatan dalam perkara A-quo dan kenyataan atau fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat a-quo telah disusun secara tidak jelas dan tidak terperinci serta sulit dimengerti, sejak kapan terjadi Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Para Penggugat telah disusun secara tidak jelas dan atau kabur sebagaimana didalilkan oleh Tergugat dalam Eksepsinya tersebut diatas;*

*Bahwa oleh karena itu maka Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Kabur dan Tidak Jelas Dasar Hukumnya menurut Majelis Hakim cukup beralasan dan terbukti sehingga Eksepsi Para Tergugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;*

Hal 44 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bahwa oleh karena salah satu Eksepsi para Tergugat telah terbukti dan dikabulkan, maka Eksepsi yang lain dan selebihnya menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi.*

b) Gugatan tidak menjelaskan mengenai batas-batas tanah objek gugatan;

**18.** Bahwa apabila Para Penggugat sebagaimana mendalilkan dalam Surat Gugatan yang telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 485/Pdt.G/2015/PN-JKT-PST, tanggal 20 Oktober 2015, yang pada pokoknya menerangkan :

*"Para Penggugat, mempunyai dan atau memiliki harta warisan berupa sebidang tanah seluas 348 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan luas 329 M<sup>2</sup>, terletak Jalan Kebon Kacang VI No. 44 Rt. 002 Rw. 006, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat",*

Akan tetapi dalam dalil-dalil posita surat gugatannya Para Penggugat tidak menerangkan dengan jelas batas-batas tanah berikut bangunan yang dimiliki;

**19.** Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat tidak menerangkan secara tegas tentang batas-batas tanah berikut bangunan yang dijadikan objek perkara, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, pada pokoknya disebutkan: "Karena dalam Surat Gugatan Penggugat tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"

**20.** Bahwa karena Para Penggugat tidak menerangkan dan atau menjelaskan secara jelas batas-batas Tanah dalam perkara A-quo, menyebabkan "Gugatan Para Penggugat Kabur (obscure libel), sehingga Telah cukup dan beralasan untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A-quo menyatakan Gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DI TERIMA (Niet Onvankelijk verkard)"

c) Objek yang digugat oleh Para Penggugat bukan merupakan milik Para Penggugat, melainkan milik Tergugat I yang diperoleh dari Tergugat II melalui proses jual-beli yang sah (Exceptio Domini)

**21.** Bahwa terhadap objek Gugatan yang diajukan Para Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan/atau dengan alamat yang dikenal saat ini berada di Jl.Kebon Kacang VI. No.44, Rt/Rw: 002/006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dan telah bersertifikat HGB No.1703 berdasarkan surat ukur No. 00060/Kebon Kacang/2011 dahulu an. Dra.Srie Isnawatini dan telah terdaftar di Badan Pertanahan Kota Madya Jakarta Pusat, yang digugat oleh Para Penggugat bukan milik Para Penggugat melainkan milik

Hal 45 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang diperoleh melalui peralihan dengan cara jual beli dari Tergugat II, karena berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan:

*“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut”;*

22. Bahwa mengenai Teori Exceptio Domini, Ahli Hukum Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 461, menyatakan bahwa *“Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan Tergugat terhadap Gugatan yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan merupakan milik Para Penggugat tetapi milik orang lain atau milik Tergugat I”*
  23. Bahwa dengan demikian sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dapat dilihat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 berdasarkan surat ukur No. 00060/Kebon Kacang/2011 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan/atau dengan alamat yang dikenal saat ini berada di Jl. Kebon Kacang VI. No. 44, Rt/Rw: 002/006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang telah beralih dari Tergugat II kepada Tergugat I secara nyata dan/atau Faktanya adalah bukan milik Para Penggugat, oleh karena sesuai dengan teori mengenai Teori Exceptio Domini, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo dapat menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklard);
- d) Gugatan premature;

24. Bahwa dalil posita gugatan Para Penggugat pada bagian duduk perkara poin (8), (9) dan (10) yang mendalilkan sebagai berikut:

8. -----, Alm NURLELA Telah membuat surat Persetujuan Jual-Beli tertanggal 21 Juni 1970, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. DJAMSARI mendapat persetujuan menjual sebahagian dari keseluruhan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu) atas sebidang

Hal 46 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah berikut bangunan dengan alamat di Jl. Kebon Kacang VI. No.44, Rt/Rw: 002/006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat yang diketahui PALSU dan sangat mencurigakan karena dalam surat tersebut mencantumkan nama Penggugat I, namun Penggugat I tidak merasa pernah merasa menandatangani surat tersebut.... dst

9. -----, yang diketahui PALSU dan sangat mencurigakan karena selain surat tersebut Frasa dalam setiap kata-kata yang tersirat dalam ejaan lama yang belum disempurnakan selain sangat kaku dan aneh, juga ada penulisan huruf dengan ejaan yang disempurnakan, padahal tanggal penerbitan surat persetujuan dan surat-surat jual beli dikeluarkan pada tanggal dan tahun yang sama, terlebih lagi dalam surat jual beli tersebut tidak dengan cara terperinci bagian mana yang dijual baik dalam ukuran panjang kali lebar;
10. -----, Bahwa Alm. Nurlela telah membuat semacam surat yang diketahui PALSU, yang dalam surat tersebut ternyata mengatas namakan para ahli waris lain termasuk Hj.SALAMAH yang merupakan isteri Alm. DJAMSARI dan sekaligus Ibu Kandung Alm. NURLELA dan Alm. IBNU EFENDI..... dst

25. Bahwa dalil posita gugatan yang mendasarkan pada adanya surat yang diketahui PALSU, merupakan suatu perbuatan pidana yang diatur dan diancam pidana sebagaimana dimaksud Pasal 263 ayat (1) KUH Pidana yang menentukan :

*"Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun"*

26. Bahwa jika para Penggugat mendalilkan suatu perbuatan melawan hukum dengan didasarkan pada adanya Surat Palsu, maka seharusnya terlebih dahulu harus dilakukan laporan secara pidana dan telah memperoleh putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), BUKAN dengan didasarkan pada dugaan dan/atau penafsiran semata menyebabkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar karena tidak disertai fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang berkekuatan hukum tetap tentang adanya kepalsuan tersebut;

Hal 47 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa demikian pula dalil posita gugatan Penggugat yang mendalilkan:

-----, "seluruh warga asli Kebon Kacang telah mengetahui dan memahami Ibnu Efendi adalah seorang yang menderita Gangguan Jiwa dan Mental dengan demikian segala tindakannya tidak bisa dianggap benar secara hukum karena kondisinya tersebut, dengan kata lain Ibnu Efendi adalah orang yang tidak cakap hukum, yang oleh karenanya segala perbuatan ataupun tindakan Ibnu Efendi terkait surat akta tukar menukar rumah PALSU tersebut adalah CACAT HUKUM dan oleh karenanya maka surat tukar menukar tersebut demi hukum TIDAK BERLAKU dan para pihak dan dengan demikian maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, surat tersebut BATAL DEMI HUKUM;

Maka, karena gugatan didasarkan pada suatu tindakan pidana yang belum diputus dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), menyebabkan Gugatan Para Penggugat diajukan terlalu dini (*premature*), sehingga cukup dan beralasan menurut hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A-quo menyatakan Gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DI TERIMA.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Tergugat VI kemukakan pada bagian Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dan membantah seluruh dalil Gugatan Para Penggugat dalam bagian pokok perkara, kecuali yang secara tegas Tergugat VI akui dan nyatakan dalam jawaban gugatan A quo;
3. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dan sekaligus menolak dalil posita gugatan Penggugat pada poin 14, 15 Tentang Hukum, yang pada pokoknya, menyebutkan:

*Tergugat VI selaku badan hukum yang bergerak dalam bidang Perbankan berdasarkan hukum Perbankan khususnya dalam memberikan fasilitas kredit sudah sewajibnya berdasarkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang dimaksud dalam prinsip kehati-hatian yang diaplikasikan dalam perjanjian kredit oleh Bank adalah sebagai berikut:*

- a. Kewajiban penyusunan dan pelaksanaan perkreditan yang diaplikasikan dengan ditetapkannya kebijakan tertulis mengenai kredit dan perjanjian kredit;
- b. Batas maksimum pemberian kredit yang diaplikasikan dengan adanya pasal *amount clause* dalam perjanjian kredit;
- c. Penilaian Kualitas aktiva yang diaplikasikan dengan penilaian 5 C;
- d. Sistem informasi debitur yang diaplikasi dengan kelengkapan identitas debitur dan adanya pasal *representation warranties clause*;

Hal 48 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Penerapan prinsip mengenal nasabah;

4. Bahwa Tergugat VI dalam memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I telah melakukan sesuai dengan ketentuan Hukum Perbankan dan dalam melakukan pengikatan dan/atau pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang terletak dan/atau dengan alamat yang dikenal saat ini berada di Jl. Kebon Kacang VI. No.44, RT/RW: 002/006, seluas 348 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat HGB No.1703, Surat Ukur No.00060/Kebon Kacang/2011 tertanggal 26 Mei 2011, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum Perbankan dengan didasarkan prinsip kehati-hatian, dengan didasarkan pada fakta-fakta sebagai berikut:
5. Tergugat I adalah sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan aquo berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan 1703 yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli 13 Juni 2012
  - 5.1. Bahwa sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Kebon Kacang, Surat Ukur No. 00060/Kebon Kacang/2011 tanggal 26 Mei 2011, seluas 348 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) semula terdaftar an. Tergugat II dan telah terdaftar pada Turut Tergugat VI (Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Pusat) telah beralih keatas nama Tergugat I dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Juni 2013;
  - 5.2. Bahwa karena berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menentukan :

*"Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut"*
  - 5.3. Bahwa menurut ahli hukum pertanahan Bapak Boedi Harsono dalam bukunya Beberapa Analisis tentang Hukum Agraria, bagian 3, Era Studi Group Jakarta, 1980, halaman 1 menyebutkan bahwa Sertifikat adalah merupakan tanda bukti yang kuat, yang diterbitkan oleh Pemerintah (Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara) untuk diselenggarakan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, sehingga sertifikat adalah merupakan alat bukti formal sebagai suatu bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah tertentu adalah pemegang yang sah dari tanah tersebut;
  - 5.4. Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan pendapat ahli hukum tersebut Sertifikat adalah merupakan bukti yang sah atas kepemilikan sebidang tanah, oleh karena sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal 49 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

No.1703, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Kebon Kacang, Surat Ukur No.00060/ Kebon Kacang/2011 tanggal 26 Mei 2011, membuktikan pemegang hak atas tanah adalah Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli No. 135/2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku Notaris PPAT di Jakarta;

5.5. Bahwa berdasarkan fakta tersebut maka Tergugat I adalah merupakan pihak yang berhak atas tanah yang terletak di Jl. Kebon Kacang VI. No.44, Rt/Rw: 002/006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, karenanya sangat berdasar jika Tergugat VI dapat mengabulkan permohonan kredit yang diajukan Tergugat I;

6. Tidak adanya Keputusan dari Pejabat Publik mengenai pembatalan kepemilikan objek tanah dan bangunan Aquo;

6.1. Bahwa pada posita gugatan para Penggugat, dinyatakan pada tanggal 21 Desember 2011 Penggugat mengajukan surat kepada Walikota Jakarta Pusat. Perihal perlindungan hukum/penangguhan atas rencana penerbitan sertifikat, dan pada tanggal 12 Juni 2012 mengajukan surat perihal complain pemblokiran penerbitan Sertifikat yang dibuat oleh Para Penggugat;

6.2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam Pasal 3 ayat (2) menentukan: "bahwa jika Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditetapkan peraturan perundang-undangan telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah mengeluarkan Keputusan dimaksud;

6.3. Bahwa dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan;

6.4. Bahwa karena terhadap surat keberatan Para Penggugat terkait hak kepemilikan atas tanah dan bangunan Aquo tertanggal 21 Desember 2011 dan 18 Juni 2012, hingga saat ini, keduanya telah melampaui jangka waktu 4 (empat) bulan semenjak diterimanya surat/permohonan tersebut oleh Walikota Jakarta Pusat selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan tidak mendapat putusan yang dimohonkan, maka sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut di atas diartikan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan telah mengeluarkan Keputusan Penolakan;

6.5. Dengan demikian Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administratif Jakarta Pusat, Kacamatan Tanah Abang, Kelurahan Kebon Kacang, dan karenanya Tergugat II adalah sebagai pemilik yang sah berhak melakukan tindakan hukum apapun atas tanah dan

Hal 50 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bangunan Aquo yang merupakan hak miliknya, termasuk untuk menjual kepada Tergugat I atau pihak manapun;

7. Bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 dan oleh karenanya masih tetap berlaku dan sah hingga saat ini;

- 7.1. Bahwa Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 45 ayat (1) menentukan:

“Akta PPAT merupakan alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, Akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan itu sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru;

- 7.2. Bahwa tidak pernah ada upaya hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat untuk membatalkan pendaftaran pertama hak atas tanah dan bangunan aquo, sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1703 tanggal 5 November 2011 atas nama Tergugat II, ataupun mengajukan pembatalan atas jual beli dengan objek tanah dan bangunan aquo antara Tergugat II dengan Tergugat I hingga dibaliknama keatas nama Tergugat I pada tanggal 12 November 2012;

- 7.3. Bahwa tanpa adanya pengajuan pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703, yang semua atas nama Tergugat II, maka Tergugat II mempunyai alas hak kepemilikan atas objek tanah dan bangunan aquo sehingga berhak melakukan perbuatan hukum jual beli kepada Tergugat I, dan selanjutnya dibebani Hak Tanggungan dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan;

- 7.4. Dengan demikian Sertifikat HGB No.1703, Surat Ukur No. 00060/Kebon Kacang/2011 tertanggal 26 Mei 2011 tersebut tetap berlaku sah dan merupakan hak dari Tergugat II sampai dialihkan kepada Tergugat I dan dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat VI dihadapan Turut Tergugat III;

8. Bukti Pembayaran dari Tergugat I kepada Tergugat II memperkuat keadaan jual beli antara Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli telah terjadi;

- 8.1. Bahwa pada tanggal 2 Mei 2012 telah dibuat kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat II atas pembayaran dari Tergugat I sebesar Rp.1.593.366.900,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus rupiah) sebagai uang muka pembelian 1 (satu) unit rumah di Jl.Kebon Kavang VI/44

Hal 51 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, RT 002/RW 06, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang;

- 8.2. Bahwa dengan adanya bukti pembayaran tersebut maka jelas bahwa jual beli antara Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli telah terjadi, diawali dengan pembayaran uang muka dari Pembeli kepada Penjual. Sehingga tidak terdapat keraguan yang patut dari Tergugat VI untuk menolak permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I;
9. Jual Beli antara Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli atas objek tanah dan bangunan Aquo adalah sah karena dilakukan dihadapan Turut Tergugat III sebagai Pejabat umum yang menjalankan fungsi negara;
  - 9.1. Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan aquo yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli tanah dan bangunan aquo, telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bernama Hartojo, SH (Turut Tergugat III), dengan SK Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.707/X/VII/2006 tanggal 18 Desember 2006, dengan daerah kerja seluruh kecamatan di Kota Administrasi Jakarta Pusat, sehingga telah sesuai dengan Undang-undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dalam Penjelasan Bagian Umum dan Pasal 1 menyatakan bahwa Notaris/PPAT adalah Pejabat Umum yang menjalankan sebagian fungsi Publik dari Negara, khususnya dalam bidang hukum perdata;
  - 9.2. Bahwa karena Akta Jual Beli No.135/2012 tertanggal 12 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hartojo SH (Turut Tergugat III) merupakan Akta Autentik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, selain akta autentik yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris/PPAT bukan saja diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga dikehendaki oleh Tergugat VI untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian ketertiban dan perlindungan hukum bagi Tergugat VI;
  - 9.3. Bahwa Akta Autentik adalah merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli waris serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam Akta tersebut (Vide Pasal 165 HIR, Pasal 285 Rbg dan Pasal 1870 KUH Perdata), sehingga Akta Autentik merupakan bukti yang mengikat dan berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut dan dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya;

Hal 52 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 9.4. Bahwa sebagaimana pendapat ahli Hukum Retnowulan Sutantio dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1995 halaman 67 menyatakan bahwa Akta Autentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam Akta tersebut tetapi juga bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar-benar telah terjadi. Dengan demikian Akta Jual Beli No.135/2012 tertanggal 13 Juni 2012 sebagai Akta Autentik, membuktikan jual beli tanah dan bangunan Aquo antara Tergugat II sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli telah benar terjadi dan berlaku sah mengikat para pihak dan oleh karenanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;
10. Bukti Pembayaran dari Tergugat I kepada Tergugat II memperkuat keadaan jual beli antara Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli telah terjadi;
- 10.1. Bahwa pada tanggal 2 Mei 2012 telah dibuat kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat II atas pembayaran dari Tergugat I sebesar Rp.1.593.366.900,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus rupiah) sebagai uang muka pembelian 1 (satu) unit rumah di Jl. Kebon Kavang VI/44 Jakarta Pusat, RT 002/RW 06, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang;
- 10.2. Bahwa dengan adanya bukti pembayaran tersebut maka jelas bahwa jual beli antara Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli telah terjadi, diawali dengan pembayaran uang muka dari Pembeli kepada Penjual. Sehingga tidak terdapat keraguan yang patut dari Tergugat VI untuk menolak permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat I;
11. Tergugat VI sebagai pihak Bank Pemberi Kredit, telah melaksanakan langkah-langkah pengecekan Perbankan dalam Pemberian Kredit bagi Tergugat II, sehingga sudah sesuai dengan prosedur hukum yang dipersyaratkan;
- 11.1. Bahwa Tergugat I telah mengajukan kredit kepada Tergugat VI sebesar Rp.4.872.000.000,- (empat milyar delapan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) pada tanggal 19 April 2012;
- 11.2. Bahwa dalam menyetujui suatu permohonan kredit yang diajukan oleh pihak Tergugat I, maka Tergugat VI berpegang pada tata cara yang diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menentukan dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau iktikat baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi hutangnya, atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian.

Hal 53 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 11.3. Bahwa dengan demikian sebagai salah satu cara untuk memenuhi keyakinan Bank, maka tanah dan bangunan aquo sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat VI telah dilakukan survey oleh Tergugat VI oleh Jimmy Prasetyo & Rekan yang teregister sebagai Property Appraisal & Counsultant dengan Licence No.2.09.0031, berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan No. 04517/DTDEB/CAMS/0970/2012, tanggal 20 April 2012, dengan Tipe Property;
- 11.4. Bahwa selanjutnya dilakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No.135/2012 tertanggal 13 Juni 2012 dibuat dihadapan Turut Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dihadiri oleh Tergugat II sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli dan selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tersebut akan dilakukan proses balik nama keatas nama Tergugat I selaku pemilik yang sah berdasarkan jual beli tersebut;
- 11.5. Bahwa karena permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Tergugat I disetujui oleh Tergugat VI, sehingga untuk menjamin terlaksananya hak dan kewajiban maka dibuatlah Akta Perjanjian Kredit No. 18 tertanggal 13 Juni 2012 dihadapan Turut Tergugat III sebagai Notaris, dengan plafon kredit sebesar 4.102.800.000,- (empat milyar seratus dua juta delapan ratus ribu rupiah);
- 11.6. Bahwa karena pembelian atas tanah sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Kebon Kacang, Surat Ukur No. 00060/Kebon Kacang/2011 tanggal 26 Mei 2011, adalah didasarkan pada pemberian fasilitas pembiayaan KPR, maka untuk menjamin terlaksananya pembiayaan untuk pembelian tersebut, maka antara Tergugat I ditandatangani Perjanjian Kredit No.18 tanggal 19 Juni 2012 dengan syarat-syarat dan ketentuan yang mengikat bagi para pihak;
- 11.7. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan KPR, yang diterima oleh Tergugat I diberikan jaminan/agunan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit No.18 tanggal 19 Juni 2012 yaitu tanah dan bangunan yang akan dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II;
- 11.8. Bahwa oleh karena fasilitas pembiayaan adalah untuk pembiayaan pembelian tanah dan bangunan yang akan dijual belikan antara Tergugat I dan Tergugat II, maka untuk lebih menjamin terlaksananya pembayaran dan diserahkan jaminan, maka pelaksanaan jual beli (pembayaran harga) harus dilakukan bersamaan dengan perjanjian

Hal 54 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pembiayaan, karena pembayaran atas harga jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah dari pembiayaan yang diterima Tergugat I dari Tergugat VI, sedangkan pembayaran atas harga yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat VI dilakukan melalui cicilan/angsuran;

- 11.9. Bahwa dengan demikian persamaan pelaksanaan Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah merupakan suatu keharusan yang dilaksanakan untuk menjalankan prinsip kehati-hatian dari Tergugat VI, oleh karena itu untuk menjamin agar fasilitas yang diberikan untuk membayar harga tanah dan bangunan kepada Tergugat II, maka pelaksanaan Akta Jual Beli harus diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat VI dihadapan Turut Tergugat III, dan selanjutnya akan diikuti oleh proses balik nama dan pembebanan Hak Tanggungan untuk selanjutnya akan dicatatkan peralihan dan pembebanannya dalam buku tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat VI (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat);
- 11.10. Bahwa sebagaimana dapat dibuktikan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No.4256/2012 tanggal 19 Oktober 2012 didasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.136/2012 tanggal 12 Juni 2012, dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat VI (PT.Bank Central Asia, Tbk) untuk menjamin pelunasan piutang, hingga sejumlah Rp.5.128.500.000,- (lima milyar seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana ditentukan dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan dicatatkan dalam buku tanah pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI pada tanggal 19 November 2012.
- 11.11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang Tergugat VI sampaikan di atas, maka proses pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Aquo sudah dilakukan sesuai dengan prosedur pembebanan Hak Tanggungan dan ditambahkan lagi fakta hadirnya Tergugat I dan Tergugat II dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli Tanah Aquo dihadapan Turut Tergugat III sebagai Notaris/PPAT, maka Tergugat VI meyakini segala proses pengalihan hak yang terjadi objek tanah aquo telah sesuai dengan prosedur hukum;
12. Tanggal Akta Jual Beli sama dengan Tanggal Hak Tanggungan adalah sesuatu keharusan yang diwajibkan;

Hal 55 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 12.1. Bahwa pada posita gugatannya Para Penggugat mendalilkan “dari adanya kesamaan tanggal antara Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yakni sama-sama tanggal 13 Juni 2012, diduga kuat adanya rekayasa dalam proses jual beli dan pemberian hak tanggungan dimaksud, secara prosedural patut diduga Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut mengandung cacat hukum, karena diberikan ketika Sertifikat tanah tersebut belum dibaliknamakan dari Tergugat I ke Tergugat II”;
- 12.2. Bahwa jual beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya terdiri dari 3 (tiga) unsur yaitu :
- 1) Tunai : artinya penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama;
  - 2) Real : artinya Jual Beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh Penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual;
  - 3) Terang : artinya dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu, disaksikan oleh Kepala Desa atau orang yang dianggap mengetahui tentang hukum dan Kehadiran Kepala Desa mewakili masyarakat warga Desa tersebut sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat Akta dengan dilakukannya Jual Beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi);
- 12.3. Bahwa Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru, dan sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB), PPAT telah melakukan pemeriksaan atau pengecekan di Badan Pertanahan Jakarta Pusat dan dinyatakan bersih atau tidak dalam sengketa terkait kepemilikan tanah tersebut dalam perkara Aquo;

Hal 56 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12.4. Bahwa karena pembayaran atas harga jual beli telah dilakukan secara tunai, real dan terang antara Tergugat I selaku Pembeli dengan Tergugat II selaku Pembeli telah sah, sehingga karena pembayaran harga jual beli kepada Tergugat II dilakukan atas dasar fasilitas pembiayaan yang diberikan Tergugat VI kepada Tergugat I adalah didasarkan pemberian fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan Perjanjian Kredit No.18 tanggal 19 Juni 2012, maka untuk menjamin atas pengembalian dana yang digunakan untuk pembayaran yang telah diberikan kepada Tergugat II, maka Tergugat VI wajib melakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang dibeli oleh Tergugat I sebagai jaminan/agunan sesuai dengan Pasal 6 Perjanjian Kredit No.18 tanggal 19 Juni 2012 yaitu tanah dan bangunan yang akan dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II;
- 12.5. Bahwa oleh karena fasilitas pembiayaan adalah untuk pembiayaan pembelian tanah dan bangunan yang akan dijual belikan antara Tergugat I dan Tergugat II, maka untuk lebih menjamin terlaksananya pembayaran dan diserahkan jaminan, maka pelaksanaan jual beli (pembayaran harga) harus dilakukan bersamaan dengan perjanjian pembiayaan, untuk menjalankan prinsip kehati-hatian karena pembayaran atas harga jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah dari pembiayaan yang diterima Tergugat I dari Tergugat VI, yang pembayarannya akan dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat VI secara cicilan/angsuran;
- 12.6. Bahwa dengan demikian dalil para Penggugat yang mempermasalahkan tanggal Akta Jual Beli dengan Tanggal Akta Hak Tanggungan adalah sebagai bukti adanya rekayasa dalam jual beli tersebut adalah tidak berdasar karena justeru pelaksanaan pembebanan hak tanggungan pada saat yang bersamaan dengan jual beli adalah suatu kewajiban dari Tergugat VI, agar pelaksanaan proses balik nama dapat diikuti dengan proses Pembebanan Hak Tanggungan dicatitkan dalam buku tanah pada Sertifikat dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat VI (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat);
13. Pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat VI adalah untuk memperoleh hak didahulukan (privilege) dalam pelunasan.
- 13.1. Bahwa dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan atas "Sebidang tanah seluas 348 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) berikut bangunan yang berdiri bangunan diatasnya dengan luas 329 M<sup>2</sup>

Hal 57 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), yang beralamat di Jalan Kebon Kacang VI No.44 Rt. 002 Rw. 006, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat” didasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 136/2012 tanggal 13 Juni 2012 dihadapan Turut Tergugat III;

13.2. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.136/2012 tertanggal 13 Juni 2012 dilakukan pendaftarannya kepada Turut Tergugat VI guna diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.4256/2015 tanggal 19 Oktober 2012 sebagaimana telah dicatatkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1703 pada tanggal 11 November 2012 sehingga Tergugat VI memperoleh hak privelege/didahulukan, sehingga berdasarkan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan benda-benda yang berkaitan atas tanah ditentukan *“jika debitur cidera janji atau wanprestasi maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari penjualan tersebut”*;

13.3. Bahwa sehingga apabila Tergugat I melakukan cidera janji (wanprestasi), maka berdasarkan Pasal 20 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah ditentukan bahwa:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- (1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- (2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

13.4. sesuai dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang tersebut dan atas fakta telah adanya sertifikat hak tanggungan peringkat pertama No.4256/2012 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 19 November 2012, dengan nama pemegang hak tanggungan adalah Tergugat VI, untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.5.128.500.000,- (lima milyar seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) yaitu Hak Guna Bangunan Nomor 1703/Kebon Kacang, maka Tergugat VI adalah

Hal 58 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang Hak Privilege atau didahulukan untuk memperoleh pelunasan atas hutang Tergugat I;

14. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak terperinci karena tidak didasarkan pada perhitungan yang jelas;

14.1. Bahwa ganti rugi yang dituntutkan Para Penggugat dalam posita gugatan poin 17 yang mendalilkan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga telah menimbulkan kerugian materil kepada para Penggugat, sehingga sudah sewajibnya Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian Para Penggugat sebagai berikut :

a) Kerugian Materil :

1. Hilangnya hak Penggugat menikmati hasil jual beli sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) permeter dikali 348 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) yakni Rp.8.700.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus juta rupiah) per tahun 2012 ditambah bunga sebesar 5% pertahun selama 3 (tiga) tahun hingga gugatan ini didaftarkan dengan total bunga sebesar Rp.1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah);
2. Hilangnya hak menikmati tanah berikut bangunan incasu disewakan terhitung tahun 1975 sampai tahun 2015 kurang lebih 40 (empat puluh) tahun dikali rata-rata pertahun Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), maka total sewa Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), ditambah bunga 5% pertahun selama 40 (empat puluh) tahun Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah);
3. Total keseluruhan adalah Rp.8.700.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus juta rupiah) ditambah Rp.1.305.000.000,- ditambah Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) sama dengan Rp.13.605.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus lima juta rupiah)

b) Kerugian Immateril : kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

- 14.2. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasar karena tidak didasarkan pada perhitungan yang jelas dan rinci, dan hanya didasarkan pada taksiran dan khayalan Penggugat semata, sehingga Penggugat menuntut ganti rugi atas hak menikmati hasil jual beli dengan didasarkan harga/permeter Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dikalikan 348 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) tanpa

Hal 59 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelaskan secara rinci hal yang mendasari Pengugat mematok harga tersebut apakah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau didasarkan pada nilai apresial (Pejabat Penilai) yang resmi, apalagi dengan membebankan bunga sebesar Rp. 5% (lima persen) setahun, adalah merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

- 14.3. Bahwa demikian pula tuntutan ganti kerugian Penggugat atas hilangnya hak menikmati incasu disewakan selama 40 (empat puluh tahun) dikali rata-rata Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta) adalah tuntutan yang tidak berdasar, dan hanyalah khayalan dari Para Penggugat, sehingga mensamaratakan harga sewa setiap tahunnya sejak tahun 1975, membuktikan Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai besarnya jumlah kerugian yang harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, gugatan yang demikian yang demikian tidak dapat dikabulkan atau harus ditolak Majelis Hakim (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971);
- 14.4. Bahwa demikian pula tentang tuntutan Penggugat atas bunga sebesar 5% (lima persen) setahun, atas nilai jual/tahun selama 3 tahun dan uang sewa setahun selama 40 Tahun adalah merupakan tuntutan yang tidak berdasar karena tidak jelas apa dasar Penggugat menuntut dan/atau membebankan bunga sebesar 5% (lima persen) kepada Para Tergugat, apalagi faktanya gugatan Penggugat adalah didasarkan pada gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat tidak berdasar jika Penggugat menuntut ganti kerugian bunga sebesar 5% (lima persen) pertahun;
15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat VI sampaikan di atas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum selaku badan hukum yang bergerak dalam bidang Perbankan berdasarkan hukum Perbankan khususnya dalam memberikan fasilitas kredit sudah sewajarnya berdasarkan prinsip kehati-hatian adalah tidak berdasar dan justeru apa yang Tergugat VI laksanakan adalah sebagai upaya dalam menjalankan prinsip kehati-hatian yang diamanatkan Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU No 10 tahun 1998 tentang Perbankan, dan tindakan pembebanan hak tanggungan tersebut adalah kewajiban hukum yang harus dilakukan sebagai upaya untuk mengambil langkah-langkah yang tidak merugikan dan atau mengamankan usaha Tergugat VI maupun Tergugat I sebagai nasabah;
16. Bahwa dengan demikian sehingga perbuatan dan/atau tindakan Tergugat VI tidak memenuhi kriteria untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Arrest tahun 1919, unsur perbuatan melawan hukum dapat diartikan seluas-luasnya sehingga meliputi semua perbuatan:
  - a. Perbuatan melanggar undang-undang;
  - b. Perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum;

Hal 60 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum dan fakta hukum sebagaimana telah Tergugat VI uraikan diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PUTUSAN SELA

1. Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat VI;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara aquo;

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat VI;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Nebis in idem;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet On Vankelijverklard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet On Vankelijverklard);
2. Membebaskan Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Para Turut Terbanding semula Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat mengajukan jawaban yang pokoknya sebagai berikut :

1. Jawaban Turut terbanding III semula Turut Tergugat III sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

### A. TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT II

1. Bahwa TERGUGAT II adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang VI No. 44, RT. 002 RW. 006, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, sebagaimana tercantum pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1703/Kelurahan Kebon Kacang (selanjutnya disebut dengan "SHGB No. 1703").
2. Bahwa kemudian TERGUGAT II menjual tanah dan bangunan tersebut kepada TERGUGAT I dihadapan TURUT TERGUGAT III sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli No. 135/2012, tertanggal 13 Juni 2012 (selanjutnya disebut dengan "AJB No. 135/2012").

Hal 61 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebelum dilaksanakan transaksi jual beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I, tidak ada blokir atau sita terkait dengan gugatan atau laporan polisi atas tanah dan bangunan tersebut dari pihak lain sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 1703.

Bahwa tidak adanya blokir atau sita dimaksud, sebagaimana dapat dilihat pada SHGB No. 1703, pada kolom "*Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya*", TURUT TERGUGAT III telah melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tertanggal 12 Juni 2013, dimana tidak ada catatan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, terkait dengan tanah yang akan di jual TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, yaitu berupa blokir atau sita atau laporan polisi.

4. Bahwa jika ada blokir atau sita dari pihak lain atas tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 1703, tentunya transaksi antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II pada AJB No. 135/2012 dimaksud tidak dapat dilaksanakan.
5. Bahwa yang diketahui TURUT TERGUGAT III, tanah dan bangunan sebagaimana tercantum SHGB No. 1703 terdaftar hanya atas nama TERGUGAT II.

**B. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN No. 136/2012**

1. Bahwa kemudian setelah dilaksanakan jual beli tanah sebagaimana tercantum pada AJB No. 135/2012, dilaksanakan transaksi pemberian hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT VI dihadapan TURUT TERGUGAT III sebagaimana tercantum pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 136/2012, tertanggal 13 Juni 2012 (selanjutnya disebut dengan "APHT No. 136/2012").
2. Bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan kemudian dilanjutkan dengan pemberian hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli - tidak menjadi masalah, sepanjang tidak ada catatan dari instansi yang berwenang atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat) seperti tersebut diatas.
3. Bahwa jika ada blokir atau sita dari pihak lain atas tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 1703, maka proses APHT No. 136/2012 dimaksud tentunya tidak dapat dilaksanakan.

Bahwa apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III pada AJB No. 135/2012 dan APHT No. 136/2012 adalah tidak salah dan sesuai dengan Peraturan

Hal 62 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan "PP No. 37/1998") pada Pasal 4 ayat (1) menyebutkan "*PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.*"

Bahwa Pasal 2 ayat (2) PP No. 37/1998 menyebutkan antara lain bahwa "*perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT diantaranya jual beli dan pemberian hak tanggungan.*"

## C. SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN No. 4256/2012

1. Bahwa Setipikat Hak Tanggungan No. 4256/2012 (selanjutnya disebut dengan "HT No. 4256/2012"), diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 19 November 2012.
2. Bahwa penerbitan HT No. 4256/2012 dapat dilaksanakan karena tidak ada blokir atau sita dari pihak lain terhadap tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 1703. Dan penerbitan HT No. 4256/2012 dilaksanakan setelah ditandatangani (i) AJB No. 135/2012 tersebut dan (ii) APHT No. 136/2012 tersebut.

## D. HAL-HAL YANG DIMOHONKAN TURUT TERGUGAT III

Berdasarkan uraian-uraian dari TURUT TERGUGAT III seperti tersebut diatas, TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk seluruhnya; dan
2. Menghukum PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

2 Jawaban Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI

#### GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBELS)

- Bahwa dalam gugatan perkara aquo Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas tentang objek sengketa yaitu surat keterangan waris nomor berapa dan tanggal berapa yang telah TURUT Tergugat IV keluarkan atau yang ditandatangani seperti apa yang telah Penggugat dalilkan, sehingga tindakan Penggugat yang tidak menyebutkan dengan jelas objek yang telah Turut Tergugat IV keluarkan tanggal dan nomornya patut secara hukum gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

Hal 63 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil gugatan Penggugat menyebutkan “*tindakan Turut Tergugat IV yang telah menerbitkan surat menyurat yang berhubungan dengan pengajuan Sertifikat Hak Guna Bangunan dst..*” terhadap surat yang keluar dan ditandatangani oleh Turut Tergugat IV yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat sebagaimana dalil Penggugat tersebut adalah Produk Tata Usaha Negara yaitu suatu Keputusan Tata Usaha Negara, karena dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV yang kewenangannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga Penggugat telah mencampur adukkan antara Perbuatan Melawan Hukum Perdata dengan Perbuatan Melawan Hukum Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan alasan yang telah diuraikan dalam eksepsi ini adalah tidak berlebihan dan dibenarkan secara hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. BAHWA Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, karena seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum, melainkan atas asumsi – asumsi dari Penggugat sendiri;
2. Bahwa apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat IV dalam eksepsinya termasuk sebagai dalil-dalil dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pokok perkara;
3. Bahwa objek sengketa perkara aquo yaitu Turut Tergugat IV telah menerbitkan surat keterangan waris yang terkait dengan Pengajuan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana dalil Penggugat, dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tentang surat waris nomor berapa dan tanggal berapa yang telah Turut Tergugat IV terbitkan sehubungan dengan pengajuan sertifikat tersebut;
4. Bahwa dalil Penggugat dalam poin 13 dan 9 gugatan aquo adalah tidak benar dan hanya asumsi dari Penggugat saja, karena setiap mengeluarkan surat seperti apa yang Penggugat dalilkan ada persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pemohon yang meminta surat tersebut, jika pernyataannya secara administrasi telah dipenuhi oleh Pemohon, maka wajib bagi Turut Tergugat IV untuk mengeluarkan

Hal 64 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

surat yang dimohonkan tersebut, dan jika Turut Tergugat IV tidak mengeluarkan suatu produk Tata Usaha Negara (surat yang dimohonkan oleh Pemohon) maka Turut Tergugat IV dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terhadap Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, mengingat tidak ada kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutus objek sengketa Tata Usaha Negara;

5. Bahwa terhadap objek perkara yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menjadikan Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara aquo adalah telah menerbitkan surat keterangan waris yang berkaitan dengan terbitnya sertifikat hak guna bangunan, dan terhadap surat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV merupakan produk tata Usaha Negara yaitu suatu Keputusan Tata Usaha Negara mengingat kedudukan Turut Tergugat IV adalah Pejabat Tata Usaha Negara;
6. Bahwa atas penjelasan Turut Tergugat IV dalam poin 5 di atas sangat jelas jika Penggugat telah mencampur adukkan Perbuatan Melawan Hukum Perdata dan Perbuatan Melawan Hukum Tata Usaha Negara, karena objek yang dijadikan dasar Penggugat menjadikan Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara aquo adalah produk Tata Usaha Negara;

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat IV di atas, maka kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo mohon berkenan untuk memutus sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (N.O).

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Hal 65 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, TURUT TERGUGAT IV mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban-jawaban tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan replik dan terhadap Replik tersebut Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dan Turut Terbanding III, IV semula Turut Tergugat III,IV mengajukan duplik Replik dan Deplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara tersebut di atas, pada tanggal 24 Januari 2019, Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut : :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan III tentang gugatan kabur (Obscuur Libels) ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum para Penggugat membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 12.616.000,- (dua belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada waktu putusan tersebut , diucapkan tidak dihadiri oleh Tergugat IV,V, Turut Tergugat I,II,IV,VI oleh karena itu kepada yang tidak hadir telah diberitahu dengan relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 433/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst , masing-masing pada tanggal :

1. Tergugat IV pada tanggal 2017;
2. Tergugat V pada tanggal 2017 ;
3. Turut tergugat I pada tanggal 17 Juli 2017 ;
4. Turut tergugat II pada tanggal 24 Juni 2017;
5. Turut tergugat V pada tanggal 14 Februari 2017;
6. Turut tergugat VI pada tanggal 14 Februari 2017;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, pada tanggal 07 Februari 2017 , di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan banding, sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding , Nomor 17 /PDT.BDG/2017/PN. Jkt.Pst Jo Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut, telah di beritahukan dengan Relas Pemberitahuan Banding Risalah Permohonan Banding , Nomor 17 /PDT.BDG/2017/PN. Jkt.Pst Jo Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst , kepada masing-masing pada tanggal :

Hal 66 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 07 Maret 2017 ;
2. Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 21 Maret 2017;
3. Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 6 Maret 2017;
4. Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 06 Maret 2017;
5. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 22 Maret 2017 ;
6. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 04 April 2017;
7. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 24 April 2017;
8. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 13 Maret 2017;
9. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 07 Maret 2017;
10. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 08 Maret 2017;
11. Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 09 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan memori banding tanggal 31 Maret 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan relaas pembeitahuan memori banding Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst kepada masing pada tanggal :

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 April 2017 ;
2. Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 17 April 2017;
3. Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 07 April 2017 ;
4. Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 06 April 2017
5. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 26 April 2017;
6. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 18 April 2017;
7. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 24 Mei 2017;
8. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 06 April 2017;
9. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 06 April 2017;
10. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 06 April 2017;
11. Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 06 April 2017;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan relaas pemberitahuan kontra memori banding Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.PstJo Nomor 17/SRT.BDT.BDG/2017/PN.Jkt.Pst , dan Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 17 April 2017;

Hal 67 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan kontra memori banding dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembading semula Para Penggugat pada tanggal 17 Maret 2017;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah di beritahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi ( Inzage) dengan Relas Pemberitahuan memeriksa berkas ( Inzage) , Nomor 17/PDT.BDG/ 2017/PN. Jkt.Pst Jo Nomor 485/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Pst , masing-masing pada tanggal sebagai berikut :

1. Para Pembading semula Para Penggugat pada tanggal 17 April 2017;
2. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 07 Maret 2017 ;
3. Terbanding II , III semula Tergugat II , III pada tanggal 21 Maret 2017;
4. Terbanding IV semula tergugat IV pada tanggal 6 Maret 2017 ;
5. Terbanding V semula tergugat V pada tanggal 6 Maret 2017 ;
6. Terbanding VI semula tergugat VI pada tanggal 22 Maret 2017 ;
7. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 Maret 2017;
8. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 24 Mei 2017;
9. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 13 Maret 2017;
10. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 07 Maret 2017;
11. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 08 Maret 2017;
12. Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 09 Maret 2017;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa perkara perdata terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst , tersebut di atas telah di putus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 24 Januari 2017 dan terhadap putusan tersebut, Para Pembading semula Para Penggugat pada tanggal 07 Februari 2017 telah mengajukan permohonan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah di ajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah di tentukan Undang-undang sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat di terima ;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya, Para Pembading semula Para pengugat mengajukan keberatan dan alasan keberatan terhadap putusan tersebut, sebagaimana terurai dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 68 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/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 hakim tingkat pertama telah salah dalam menerapkan hukumnya karena dalam pertimbangannya menilai bahwa Pengugat telah mencampur adukan antara Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.,
- Bahwa putusan hakim tingkat pertama telah mengesampingkan fakta-fakta yang terungkap di persidangannya mengesampingkan 7 (tujuh) orang saksi yang Pengugat hadirkan.,

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana terurai dalam memori bandingnya yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama telah tepat dan benar dan telah memenuhi azas keadilan ;
- Bahwa Pembanding I,II semula Pembanding I, II tidak dapat membuktikan secara jelas rinci batas-batas atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV terhadap memori banding tersebut mengajukan memori banding yang pada pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama telah tepat dan benar.,
- Bahwa pembanding tidak menjelaskan secara jelas perbuatan Tergugat yang mana masuk unsur perbuatan melawan hukum, dan pembanding telah mencampur adukan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi.,

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding maupun kontra memori banding di angap telah terurai dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.,

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara turunan resmi putusan Pengadilan Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 2017 Nomor 485/Pdt.G/2015/P.N.Jkt.Pst memori banding dan kontra memori banding tersebut di atas mempertimbangkan seperti berikut.,

Menimbang bahwa oleh karena dalam jawabannya Terbanding II, III semula Tergugat II, III mengajukan gugatan Rekonvensi, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan gugatan Konvensi terlebih dahulu sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Hal 69 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Terbanding semula Tergugat I, II, III, VI dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas.,

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut setelah Pengadilan Tinggi mempelajarinya dapat menyimpulkan bahwa eksepsi tersebut mengenai :

1. Gugatan kabur.,
2. Pengugat tidak mempunyai hubungan hukum.,
3. Kompetensi absolut.,
4. Gugatan Nebis In Idem.,
5. Gugatan tidak memuat dasar hukum.,

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama baik yang dipertimbangkan dalam putusan sela maupun yang dipertimbangkan dalam putusan akhir Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut dimana dalam putusan sela dinyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan dalam pertimbangan dalam putusan akhir menyatakan gugatan kabur karena mencampur adukan antara unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan wanprestasi sehingga gugatan menjadi kabur.,

Menimbang, bahwa selain perihal tersebut di atas Pengadilan Tinggi akan menambah pertimbangan hukum dalam eksepsi ini sesuai dengan fakta gugatan tersebut di atas sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pengugat II yaitu BAINAH BINTI TJETJEP ANWAR mendalilkan bertindak untuk dan atas nama seluruh ahli waris yang sah dari almarhum TJETJEP ANWAR berdasarkan surat kuasa khusus pertanggal 27 Agustus 2015, namun dalam gugatan ini Pengugat II tersebut tidak menunjukan adanya surat kuasa tersebut, sehingga disini Pengadilan Tinggi menilai bahwa Pengugat II tersebut tidak ada dasar hukum untuk bertindak atas nama ahli waris dari TJETJEP ANWAR tersebut, sehingga Pengugat II tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan untuk dan atas nama ahli waris TJETJEP ANWAR tersebut di atas.,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka seluruh pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dan pertimbangan tambahan dari Pengadilan Tinggi tersebut diatas, maka putusan

Hal 70 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 2017 nomor 485/Pdt.G.2015/PN.Jkt.Pst dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan.,

Menimbang, Bahwa meskipun dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dapat mempelajari dan membenarkan tetapi Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan amar putusan dalam eksepsi, sehingga berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka putusan dalam eksepsi harus diperbaiki yang amarnya sebagai tersebut di bawah ini.,

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan pembanding semula Pengugat adalah sebagaimana tersebut di atas.,

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama putusan dalam pokok perkara Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan bahwa oleh karena eksepsi mengenai gugatan kabur dikabulkan maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat di terima.,

## DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas.,

Menimbang, bahwa oleh karena yang mengajukan gugatan rekonvensi adalah Tergugat II dan Tergugat III maka untuk Tergugat II, III tersebut disini disebut sebagai :

- Terbanding II, III semula Tergugat II, III / para Pengugat Rekonvensi.,
- Para Pembanding semula para Pengugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi.,

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari gugatan jawaban dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di atas, Pengadilan Tinggi menemukan adanya gugatan Rekonvensi sedangkan dalam putusan tersebut diatas, belum dipertimbangkan oleh karena itu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi mengikut gugatan Konvensi maka dengan tidak dapat diterimanya gugatan Konvensi maka gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima.,

## DALAM KONVENS DAN REKONVENS

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Peradilan tingkat banding ini Para Pembanding semula Para Pengugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi tetap

Hal 71 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut akan ditentukan dalam amar putusan.,

Mengingat Undang-undang No. 20 Tahun 1947, Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, H.I.R dan peraturan – peraturan lain yang berhubungan ;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi ;

### DALAM KONVENSI :

#### DALAM EKSEPSI

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tanggal 24 Januari 2017, Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, dengan memperbaiki amar putusan sehingga bunyinya sebagai berikut :
  1. Mengabulkan eksepsi dari Para Terbanding semula Tergugat II, III, Konvensi ;
  2. Menyatakan gugatan kabur ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Tanggal 24 Januari 2017, Nomor 485/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.,

### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima :

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensis / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Selasa tanggal 21 April 2020 oleh Kami : PURNOMO RIJADI, S.H., Hakim Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, HANIZAH IBRAHIM M, S.H., M.H., dan NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 232/PDT/2020/PT.DKI tanggal 23 Maret 2020 , telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari : Senin tanggal 18 Mei 2020, dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim

Hal 72 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut serta dihadiri pula oleh : BUDIMAN,SH.MH., Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor. 232/PDT/2020/PT.DKI tanggal 23 Maret 2020 tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. HIDAYAT, SH

PURNOMO RIJADI, SH

2. NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI,

BUDIMAN, SH.,MH.

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000.-
2. Redaksi	: Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses	: Rp. <u>134.000.-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000,-

Hal 73 dari 73 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2020/PT.DKI.