



P U T U S A N
Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TITIN SUTINI, beralamat di Jalan Buaya IV Blok B No. 231 PTI RT : 006 / RW : 016 Kel. Jatimulya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi – Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Heri Susanto, S.H., M.H.**, dan **Ali Hanif, S.H.** Merupakan Advokat / Penasihat Hukum pada LAW OFFICE “H.S.H & ASSOCIATES”, beralamat kantor di Jln. Ki Hajar Dewantara Ruko Plaza City Walk Jababeka Blok 2R Desa Simpangan, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi – Jawa Barat 17530, email : hanifdifa80@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Mei 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

1. **JOKO WIDODO**, dahulu diketahui beralamat di Kp. Translok Bantir Jln. Sumowono-limbangan Blok C No. 3 RT : 01 / RW : 02 Desa Kemawi, Kec. Sumowono, Kab. Semarang – Jawa Tengah, email : arjihanti090@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **ASMAT SUKARNA**, beralamat di Bekasi Timur Regensi Blok F.6/11 RT : 002/ RW : 014, Kel. Cimuning, Kec. Mustika Jaya, Kota Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Aziz Iswanto, S.E., S.H., M.H.**, dan **Rojali, S.H.**, Para Advokat pada Kantor “Aziz Iswanto, S.H., M.H., & Partners”, beralamat kantor di Permata Cikarang Timur Jalan Kristal 6 Blok M 6 No. 17, Kel. Jatireja RT. 002 RW. 012, Cikarang Timur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, email : rojaliroy48@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juni 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **DARMANTO**, dahulu beralamat di Jln. Bintara Jaya Raya RT : 03 / RW : 05, Kel. Bintara, Kec. Bekasi Barat, Kota Bekasi, sekarang tidak diketahui alamatnya baik didalam maupun diluar negeri, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **N JUAESIH**, beralamat di Jln. Narogong Utama D. 35 No. 12 RT : 007 / RW : 021, Kel. Pengasingan, Kec. Rawa Lumbu, Kota Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Effenfy Santoso, S.H., M.H.**, **Tandry Laksana**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Heru Iskandar, S.H., dan M.H., Wahyu Hidayat, S.H., Para Advokat pada kantor "JUSTA CAUSA LAW FIRM", beralamat di Jalan Raya Bambu Apus No. 15, RT. 005 RW. 003, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur, email : tandrylaksana@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juni 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

5. MASITA HARTATI, S.H., dalam hal ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Komplek Perkantoran Niaga Kalimas 2 Blok B No. 07 Kel. Setiadarma, Kec. Tambun selatan, Kab. Bekasi – Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

6. PT. Permodalan Nasional Madani (PNM), beralamat di Jl. Pejaten Barat Raya No. 17B RT : 01 / RW : 10 Pejaten Barat, Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan - DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. Umar Luthfi., 2. Alphasiddha Yuliantana., 3. Rizki Sepriandi., 4. Rico Mangiring Purba., 5. Gita Diana Sari., 6. Riady., 7. Falaki Kartono Muhammad., 8. Indra Kinasih Khameswary., 9. Anggraeni Puspa Dewi., 10 Hana Safira Simanjuntak., dan 11. Laras Hafizah Suristyo.,** kesemuanya Karyawan pada PT. Permodalan Nasional Madani., beralamat di Jl. Pejaten Barat Raya No. 17B RT : 01 / RW : 10 Pejaten Barat, Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan - DKI Jakarta, email : pnmjkt1@gmail.com, berdasarkan surat tugas tanggal 13 Juni 2023 dan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

7. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Kabupaten Bekasi, beralamat di Jl. Sersan Aswan No. 8D, RT : 002/RW : 009, Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bernadette Yuliasari Mulyanto., Yuliaty., Eko Agung Yuli Astuti., dan Atik Setyarini.,** kesemuanya merupakan Pejabat dan Pegawai pada KPKNL Bekasi, beralamat di Jalan Sersan Aswan Nomor 8D, Bekasi, email : hikpknlbekasi2019@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Juli 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

8. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI, beralamat di Komplek Lippo

Halaman 2 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

Cikarang, Jalan Daha No. Blok B4, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 31 Mei 2023 dalam Register Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. LATAR BELAKANG MASALAH

1. Awal mulanya PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah suami isteri yang menikah pada tanggal 10 Juni 1992 dan sampai saat ini telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak;
2. Kemudian sekitar bulan September tahun 2013 hubungan rumah tangga antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I kurang harmonis karena ada permasalahan internal yang biasa terjadi dalam Rumah Tangga, kemudian pada bulan Oktober tahun 2013 TERGUGAT I meninggalkan Rumah dan meninggalkan PENGGUGAT;
3. Perlu PENGGUGAT sampaikan bahwa Tanah beserta bangunan Rumah diatasnya yang ditinggalkan oleh TERGUGAT I dan sekarang ditempati oleh PENGGUGAT yang beralamat di Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI Rt : 006 / Rw : 016 Kel. Jatimulya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi – Jawa Barat adalah harta bersama yang didapat dari hasil membeli dengan berdasarkan bukti Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 pada tanggal 22 Desember 2011 dan terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7014/Jatimulya, kemudian bulan September 2012 SHGB Nomor ; 7014/Jatimulya dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/Jatimulya dengan luas 107 M² (seratus tujuh meter persegi) atas nama JOKO WIDODO (*in casu* TERGUGAT I);
4. Oleh karena sejak Oktober 2013 TERGUGAT I meninggalkan keluarga, maka PENGGUGAT yang menjadi tulang punggung keluarga, dan pada bulan juli 2016 PENGGUGAT sangat membutuhkan uang untuk pembayaran kuliah anak PENGGUGAT, pada saat itu TERGUGAT III mengetahui kebutuhan PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT III

Halaman 3 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkomunikasi melalui telepon terhadap PENGGUGAT dan menawarkan pinjaman uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai yang dibutuhkan PENGGUGAT;

5. Bahwa PENGGUGAT tahu dan kenal TERGUGAT III karena TERGUGAT III adalah teman TERGUGAT I yang sebelumnya pernah datang main kerumah PENGGUGAT;
 6. Masih pada bulan juli 2016 yaitu sehari setelah TERGUGAT III menelpon PENGGUGAT untuk menawarkan pinjaman uang maka TERGUGAT III menelphone PENGGUGAT kembali yang meminta untuk ketemuan, kemudian PENGGUGAT dari rumah dijemput oleh TERGUGAT III dan dibawa ke suatu rumah yang masih diwilayah Kabupaten Bekasi;
 7. Ketika PENGGUGAT bersama TERGUGAT III masuk kerumah tersebut, PENGGUGAT sangat terkejut karena didalam rumah tersebut sudah ada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I, dan PENGGUGAT tidak kenal TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, sehingga pada saat itu PENGGUGAT merasa kebingungan dan Shok melihat TERGUGAT I didalam rumah tersebut yang status TERGUGAT I adalah suami PENGGUGAT yang lama gak pernah pulang kerumah;
 8. Kemudian tanpa adanya penjelasan TERGUGAT III langsung menyuruh PENGGUGAT untuk menandatangani surat yang sudah disediakan dan TERGUGAT III hanya mengatakan bahwa "*tandatangani surat perjanjian pinjaman ini dulu*", oleh karena awalnya TERGUGAT III menawarkan pinjaman uang Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT maka PENGGUGAT beranggapan Surat tersebut adalah Surat Perjanjian Pinjaman dari TERGUGAT III;
 9. Setelah PENGGUGAT tandatangan Surat tersebut kemudian TERGUGAT III menyampaikan bahwa uang Pinjamannya masih menunggu satu sampai dua hari lagi, dan PENGGUGAT langsung diantar pulang kerumah kembali oleh TERGUGAT III;
 10. Yang dijanjikan TERGUGAT III yaitu pencairan pinjaman sampai dua hari ternyata tidak pernah ditepati, dan pada akhirnya PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT III melalui telepon akan tetapi TERGUGAT III terkesan menghindar dan nomor teleponnya tidak aktif sehingga tidak bisa di hubungi lagi dan tidak ditemukan keberadaannya sampai Gugatan ini diajukan;
- Dari penjelasan tersebut jelas TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara membujuk PENGGUGAT agar supaya

Halaman 4 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



menandatangani sebuah Surat yang tidak diketahui isinya oleh PENGUGAT dengan iming-iming akan memberikan pinjaman uang sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), akan tetapi setelah PENGUGAT menandatangani Surat tersebut uang Pinjaman yang dijanjikan oleh TERGUGAT III tidak pernah diberikan sampai diajukan Gugatan ini. Hal tersebut jelas melanggar KUH Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1328 BW sebagai berikut :

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan"

Berdasarkan ketentuan hukum di atas, jelas segala bentuk Persetujuan atau Perjanjian akan batal apabila didasari dengan adanya tipu-muslihat (Penipuan);

11. Bahwa pada bulan Oktober tahun 2016 PENGUGAT dikejutkan lagi dengan kedatangan seseorang kerumah yang mengatasnamakan Pihak PT. PNM (*in casu* TURUT TERGUGAT II) menyampaikan Surat Tagihan Hutang dengan Pinjaman Hutang sebesar Rp 312.000.000,- (tiga ratus dua belas juta rupiah) atas nama ASMAT SUKARNA (*in casu* TERGUGAT II) dan yang menjadi jaminan hutang tersebut adalah Rumah milik PENGUGAT, dan menerangkan juga bahwa Rumah Milik PENGUGAT tersebut telah dibeli oleh TERGUGAT II dengan berdasarkan AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MASITA HARTATI, S.H. (*in casu* TURUT TERGUGAT I) dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya yang sudah dibalik nama dari nama asal JOKO WIDODO dirubah menjadi atas nama ASMAT SUKARNA (*in casu* TERGUGAT II). Kemudian PENGUGAT sampaikan bahwa PENGUGAT tidak pernah menjual rumah baik kepada TERGUGAT II maupun pihak lain. Perlu PENGUGAT sampaikan bahwa PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) adalah perseroan yang bergerak dibidang simpan-pinjam;
12. Oleh karena pihak TURUT TERGUGAT II menyampaikan bahwa Rumah milik PENGUGAT tersebut sudah di beli oleh TERGUGAT II, maka PENGUGAT mencari keberadaan TERGUGAT II dan pada akhirnya ketemu dirumahnya kemudian PENGUGAT minta penjelasan dari TERGUGAT II tentang AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 dan SHM Nomor : 10400/Jatimulya yang sebelumnya atas nama JOKO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIDODO (*in casu* TERGUGAT I) yang berubah keatas nama ASMAT SUKARNA (*in casu* TERGUGAT II).

Kemudian TERGUGAT II menjelaskan bahwa ketika PENGGUGAT diajak TERGUGAT III untuk menandatangani surat pada saat itu yang sebenarnya adalah Akta Jual Beli dan bukan Surat Perjanjian Pinjaman Hutang, dan TERGUGAT II menyampaikan juga bahwa Pembuatan AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 dihadapan TURUT TERGUGAT I tersebut adalah rekayasa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Yang sebenarnya adalah tidak ada Jual Beli Rumah karena tidak ada transaksi pembayaran, akan tetapi semua itu rekayasa yang seolah-olah terjadi Jual Beli, karena AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat tersebut adalah hanya bertujuan untuk Peminjaman hutang ke PT. PNM (*in casu* TURUT TERGUGAT II);

13. Kemudian TERGUGAT II membuat Surat Pernyataan tertanggal 27 Maret 2017 yang menyatakan bahwa TERGUGAT II tidak pernah membeli Tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang bealamat di Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI Rt : 006 / Rw : 016 Kel. Jatimulya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi – Jawa Barat, akan tetapi AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 atas pembelian rumah milik PENGGUGAT adalah hanya rekayasa karena hanya bertujuan untuk pengajuan Pinjaman Hutang kepada PT. PNM (*in casu* TURUT TERGUGAT II).
14. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai.

Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sedangkan, Tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

Oleh karena itu Asas terang yang dilakukan dihadapan PPAT dapat diduga adanya keterangan palsu yang menerangkan seolah-olah Jual-beli sudah dilakukan pembayaran, padahal Jual-beli tersebut hanyalah rekayasa saja. Kemudian apabila tidak ada pembayaran atas transaksi jual-beli tanah tersebut, maka Asas Tunai tidak terpenuhi, sehingga AJB yang dibuat Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Halaman 6 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

15. Kemudian Proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang didasari dengan rekayasa adalah jelas Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3354 K/Pdt/2015 tanggal 11 Mei 2016 yang amarnya pada dasar adalah sebagai berikut :

"Menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang membuat Akta Jual Beli yang direkayasa dan (Turut Tergugat) yang menerima lalu merubah Sertifikat Nomor : 54/Desa Serui Kota, tanggal 26 Agustus 1982 dari Bank BRI Cabang Serui dan membalik nama Sertifikat Objek Sengketa menjadi atas nama Marulak Pandapotan Panjaitan (Tergugat I) .. Merupakan Perbuatan Melawan Hukum."

16. Bahwa masih pd bulan maret 2017 PENGUGAT mendapatkan Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bekasi (KPKNL Bekasi) dengan Nomor : S-958/WKN.08/KNL.02/2017 tertanggal 07 Maret 2017 Perihal : Pemberitahuan Lelang atas Tanah dan Bangunan milik PENGUGAT dengan alas kepemilikan SHM Nomor : 10400/Jatimulya seluas 107 M² (seratus tujuh meter persegi);
17. Setelah PENGUGAT mendapatkan penjelasan dari TERGUGAT II tentang proses AJB dan sampai pengajuan hutangnya ke PT. PNM (*in casu* TURUT TERGUGAT II), maka pada tanggal 24 Desember 2022 PENGUGAT berititikad baik dengan mendatangi TURUT TERGUGAT II guna mengajak musyawarah untuk mencari *win-win solutin*, dan pada saat itu PENGUGAT minta waktu untuk melunasi semua sisa tanggungan hutang TERGUGAT II sampai dengan pencairan atas pengajuan hutang ke bank lain dan di setuju oleh pihak TURUT TERGUGAT II;
18. Akan tetapi tanggal 13 Maret 2023 PENGUGAT didatangi seseorang yang mengatasnamakan pihak PT. PNM (*in casu* TURUT TERGUGAT II) menyampaikan bahwa Rumah milik PENGUGAT sudah masuk dalam proses lelang di KPKNL Kabupaten Bekasi (*in casu* TURUT TERGUGAT III), kemudian pada tanggal 14 Maret 2023 PENGUGAT mendatangi ke Kantor PT. PNM (*in casu* TURUT TERGUGAT II) untuk menyampaikan bahwa PENGUGAT akan membayar lunas semua tanggungan sisa hutangnya TERGUGAT II pada tanggal 24 Maret 2023, akan tetapi TURUT TERGUGAT II menyampaikan bahwa Rumah PENGUGAT sudah ada pemenang lelangnya dan apabila PENGUGAT bisa melunasi sisa

Halaman 7 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

hutangnya sebesar Rp 312.000.000,- (tiga ratus dua belas juta rupiah) pada tanggal 15 Maret 2023 maka lelang akan dibatalkan.

Penjelasan TURUT TERGUGAT II tersebut sangat tidak masuk akal dan terkesan mempersulit l'tikad baik PENGUGAT dalam penyelesaian permasalahan tanggungan hutang tersebut, karena dari awal yaitu tanggal 24 Desember 2022 TURUT TERGUGAT II sudah menyetujui untuk menunggu sampai pencairan hutang PENGUGAT dari bank lain, tetapi ketika PENGUGAT akan melunasi pada tanggal 24 Maret 2023 malah TURUT TERGUGAT II menolak dan meminta supaya pelunasan dapat dibayar tanggal 15 Maret 2023, sedangkan tanggal 14 Maret 2023 PENGUGAT masih negosiasi dengan TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT II hanya memberikan waktu selama 1 (satu) hari untuk melunasi tanggungan hutang tersebut sebesar Rp 312.000.000,- (tiga ratus dua belas juta rupiah). Sehingga PENGUGAT menduga dalam proses lelang terdapat adanya kriminalisasi terhadap PENGUGAT, karena PENGUGAT sudah ber'tikad baik akan melunasi semua tanggungan hutangnya TERGUGAT II akan tetapi dipersulit dan di putar-putar prosesnya oleh TURUT TERGUGAT II;

19. Pada tanggal 01 April 2023 PENGUGAT dikejutkan lagi dengan didatangi oleh TERGUGAT IV yang menyampaikan bahwa TERGUGAT IV adalah pemenang lelang atas rumah milik PENGUGAT;
20. Kemudian masih pada bulan Mei 2023 TERGUGAT IV mengirimkan Surat tertanggal 5 Mei 2023 Perihal : Permohonan Pengosongan Rumah yang memberikan tenggang waktu sebelum hari sabtu tanggal 13 Mei 2023;
21. Pada tanggal 27 Mei 2023 TERGUGAT IV mengirimkan lagi Surat Perihal : Permohonan Pengosongan Rumah Ke-2 yang memberikan tenggang waktu sampai hari kamis tanggal 01 Juni 2023.

II. PENGADILAN NEGERI CIKARANG BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA PERDATA PERBUATAN MELAWAN HUKUM A QUO

22. Objek sengketa dalam perkara perdata *a quo*, yakni Perbuatan Melawan Hukum dengan Merekayasa AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 atas sebidang Tanah beserta Bangunan Rumah diatasnya dengan alas Kepemilikan Hak berupa SHM Nomor : 10400/Jatimulya atas nama sebelumnya adalah JOKO WIDODO (*in casu* TERGUGAT I) kemudian dibalik nama keatas nama ASMAT SUKARNA (*in casu* TERGUGAT II) dan sekarang atas nama N JUAESIH (*in casu* TERGUGAT IV) yang berlokasi

Halaman 8 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

di alamat Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI Rt : 006 / Rw : 016 Kel. Jatimulya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi – Jawa Barat. Dengan demikian, objek sengketa dalam perkara perdata *a quo* berada dalam wilayah yuridiksi Pengadilan Negeri Cikarang, sehingga sudah tepat jika PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* kepada Pengadilan Negeri Cikarang. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat 3 HIR sebagai berikut:

“Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu.”

Hal ini sejalan pula dengan Doktrin Hukum M. Yahya harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 199, sebagai berikut:

“Oleh karena itu, meskipun tempat tinggal tergugat diketahui, jika objek gugatan benda tetap, gugatan harus diajukan kepada PN berdasarkan asas forum rei sitae.”

Berdasarkan ketentuan hukum dan doktrin hukum tersebut di atas, maka sudah sepatutnya apabila perkara perdata *a quo* diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang;

III. HINGGA SAAT GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM A QUO DIAJUKAN, PENGGUGAT MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DENGAN SHM NOMOR : 10400/JATIMULYA SEJAK 22 DESEMBER 2011

23. Sebagaimana telah disampaikan pada bagian sebelumnya, bahwa berdasarkan AJB No. 725/2011 tertanggal 22 Desember 2011 PENGGUGAT bersama SUAMI PENGGUGAT (*in casu* TERGUGAT I) mendapatkan Tanah tersebut dari hasil membeli dengan proses yang sah secara hukum dengan alas Hak Kepemilikan berupa SHM Nomor : 10400/Jatimulya (yang sebelumnya berupa SHGB No. 7014/Jatimulya) yang dikenal dengan alamat Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI Rt : 006 /

Halaman 9 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



Rw : 016 Kel. Jatimulya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi – Jawa Barat,
dengan luas 107 M² (seratus tujuh meter persegi);

24. Adapun Tanah milik bersama antara PENGUGAT dengan SUAMI PENGUGAT (*in casu* TERGUGAT I) dengan alas Hak Kepemilikan berupa SHM Nomor : 10400/Jatimulya telah didapat dengan cara yang sah secara hukum dan sesuai dengan ketentuan Peraturan dan Undang-undang sebagai berikut :

Pada Pasal 19 PP No. 10/1961, yakni sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Adapun Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, sebagai berikut:

“Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah :

- a. *Notaris;*
- b. *Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;*
- c. *Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;*
- d. *Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.”*

Pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Dalam jual-beli Tanah itu harus bersifat Terang dan Tunai.

Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



Sedangkan, Tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

25. Bahwa sejak tanggal 22 Desember 2011 sampai dengan Gugatan ini diajukan, Tanah tersebut dikuasai dengan cara ditempati untuk tinggal bersama keluarga PENGGUGAT;
26. Dengan demikian, PENGGUGAT untuk mendapatkan Tanah *a quo* dengan alas Kepemilikan Hak berupa SHM Nomor : 10400/Jatimulya dan bukti Jual-beli yang sah berupa AJB No. 725/2011 tertanggal 22 Desember 2011 telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karenanya secara hukum Tanah dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya dan bukti Jual-beli yang sah berupa AJB No. 725/2011 tertanggal 22 Desember 2011 telah beralih kepemilikannya menjadi milik bersama PENGGUGAT sejak tanggal 22 Desember 2011 hingga saat Gugatan ini diajukan;

IV. TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III TELAH BERSEKONGKOL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN MEREKAYASA PEMBUATAN AJB NO. 26/2016 TANGGAL 26 JULI 2016.

27. Ketika PENGGUGAT membutuhkan uang untuk pembiayaan Kuliah anak PENGGUGAT yaitu masih dalam bulan juli 2016 PENGGUGAT di telephon oleh TERGUGAT III dengan memanfaatkan situasi dan kondisi keluarga PENGGUGAT, maka TERGUGAT III menawarkan pinjaman uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai yang dibutuhkan PENGGUGAT.
Kemudian keesokan harinya TERGUGAT III menelphone PENGGUGAT kembali yang meminta untuk ketemuan, kemudian PENGGUGAT dari rumah dijemput oleh TERGUGAT III dan dibawa ke suatu rumah yang masih diwilayah Kabupaten Bekasi;
28. Ketika PENGGUGAT bersama TERGUGAT III masuk kerumah tersebut, PENGGUGAT sangat terkejut karena didalam rumah itu sudah ada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I, dan PENGGUGAT tidak kenal TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, sehingga pada saat itu PENGGUGAT merasa kebingungan dan Shok melihat TERGUGAT I didalam rumah tersebut yang status TERGUGAT I adalah suami PENGGUGAT yang lama gak pernah pulang kerumah,

Halaman 11 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



sehingga sudah patut diduga pada saat itu terdapat perencanaan / permufakatan jahat untuk merekayasa pembuatan AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;

29. Kemudian tanpa adanya penjelasan TERGUGAT III langsung menyuruh PENGGUGAT untuk menandatangani surat yang sudah disediakan dan TERGUGAT III hanya mengatakan bahwa "*tandatangani surat perjanjian pinjaman ini dulu*", dan PENGGUGAT beranggapan Surat tersebut adalah Surat Perjanjian Pinjaman dari TERGUGAT III, karena awalnya TERGUGAT III menawarkan pinjaman uang Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT.

Dari janji TERGUGAT III yang akan memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT itu ternyata hanya tipu daya saja agar supaya PENGGUGAT mau menandatangani surat yang sudah di sediakan tersebut;

30. Bahwa pada bulan Oktober tahun 2016 PENGGUGAT dikejutkan dengan kedatangan seseorang kerumah yang mengatasnamakan Pihak PT. PNM (*in casu* TURUT TERGUGAT II) menyampaikan Surat Tagihan Hutang dengan Pinjaman Hutang sebesar Rp 312.000.000,- (tiga ratus dua belas juta rupiah) atas nama ASMAT SUKARNA (*in casu* TERGUGAT II) dan yang menjadi jaminan hutang tersebut adalah Rumah milik PENGGUGAT, dan menerangkan juga bahwa Rumah Milik PENGGUGAT tersebut telah dibeli oleh TERGUGAT II dengan berdasarkan AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MASITA HARTATI, S.H. (*in casu* TURUT TERGUGAT I) dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya yang sudah dibalik nama dari nama asal JOKO WIDODO dirubah menjadi atas nama ASMAT SUKARNA (*in casu* TERGUGAT II);

31. Dari kejadian tersebut PENGGUGAT mencari keberadaan TERGUGAT II dan pada akhirnya ketemu dirumahnya kemudian PENGGUGAT minta penjelasan dari TERGUGAT II tentang AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 dan SHM Nomor : 10400/Jatimulya yang sebelumnya atas nama JOKO WIDODO (*in casu* TERGUGAT I) yang berubah keatas nama ASMAT SUKARNA (*in casu* TERGUGAT II).

Kemudian TERGUGAT II menjelaskan bahwa ketika PENGGUGAT diajak TERGUGAT III untuk menandatangani surat pada saat itu yang sebenarnya adalah Akta Jual Beli dan bukan Surat Perjanjian Pinjaman Hutang, dan TERGUGAT II menyampaikan juga bahwa Pembuatan AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 dihadapan TURUT TERGUGAT I tersebut adalah rekayasa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT



III. Yang sebenarnya adalah tidak ada Jual Beli Rumah karena tidak ada transaksi pembayaran, akan tetapi semua itu rekayasa yang seolah-olah terjadi Jual Beli, karena AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat tersebut adalah hanya bertujuan untuk Peminjaman hutang ke PT. PNM (in casu TURUT TERGUGAT II);

32. Berdasarkan uraian di atas, maka jelas bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III telah patut diduga melakukan perencanaan / permufakatan jahat untuk merekayasa pembuatan AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, sehingga menyebabkan PENGUGAT menderita kerugian baik secara materiil maupun immateriil. Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III tersebut jelas merupakan perbuatan yang terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek* ("BW"), sebagai berikut:

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.";

33. Bahwa dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I yang menerbitkan AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang tidak memberikan penjelasan terlebih dulu kepada PENGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT baik kerugian Materiil maupun Immateriil; Bahwa Perbuatan TURUT TERGUGAT II sebagai kreditur yang tidak melakukan survei dan tidak melakukan interview terhadap penghuni rumah yang dijadikan sebagai Jaminan hutang kemudian mengajukan permohonan lelang terhadap TURUT TERGUGAT III adalah Perbuatan Melawan Hukum, padahal diketahui bahwa alamat tinggal TERGUGAT II dan Objek yang dijadikan jaminan oleh TERGUGAT II adalah berbeda;
34. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III tersebut telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi PENGUGAT. Adapun kerugian materiil maupun immateriil PENGUGAT tersebut akan kami rinci sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil:



Kerugian berupa Hak PENGGUGAT atas Tanah dan bangunan diatasnya dengan alas Hak Kepemilikan berupa SHM Nomor : 10400/Jatimulya

Hingga saat gugatan *a quo* diajukan, PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah dan pemegang Hak Milik atas Tanah beserta bangunan diatasnya dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya tidak dapat menjual Tanah milik PENGGUGAT tersebut dan tidak dapat mengajukan Pinjaman Uang kepada Bank, yang saat ini nilainya adalah sejumlah Rp. 609.900.000,- (enam ratus sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah), dengan perhitungan sebagai berikut:

Luas tanah x harga pasaran/m²

107 M² X Rp. 5.700.000,- = Rp. 609.900.000,-

B. Kerugian immateriil:

Selain kerugian materiil sebagaimana diuraikan di atas, PENGGUGAT juga telah menderita kerugian immateriil sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III tersebut. Oleh karenanya PENGGUGAT berhak untuk mendapatkan ganti rugi immateriil. Hal ini sesuai dengan pendapat M.A. Moegni Djojodirdjo, S.H. dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta: 1982, halaman 76, sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melawan hukum tidak hanya mengakibatkan kerugian uang saja, tapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup."

Selain itu, kiranya patut disimak mengenai jenis-jenis kerugian mental yang dinyatakan oleh DR. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, Penerbit: PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Kedua, 2005, halaman 143, sebagai berikut:

"Ganti immateriil ini merupakan pemberian sejumlah uang yang jumlahnya tidak dapat diperhitungkan secara matematis, tetapi lebih merupakan kebijaksanaan hakim, tetapi juga dengan syarat bahwa jumlah ganti rugi tersebut haruslah "wajar" kewajaran dari jumlah ganti rugi tersebut"



*bergantung kepada banyak hal, antara lain sebagai berikut:
Beratnya beban mental yang dipikul oleh korban...Situasi
dan kondisi mental dari korban...*

*contoh-contoh dari tekanan mental karena perbuatan
melawan hukum adalah: rasa sakit, rasa malu, tekanan
jiwa/stress, jatuh nama baik, rasa takut yang berlebihan, dan
lain-lain."*

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III jelas telah menimbulkan kerugian immateriil karena kepemilikan atas Tanah tersebut menjadi terkatung-katung, sehingga PENGGUGAT tertekan secara psikis/stress, tidak dapat tidur dengan nyenyak, PENGGUGAT mengkhawatirkan kehilangan Tanah yang telah didapat dari jual-beli dengan proses hukum yang sah, sejak PENGGUGAT mengetahui bahwa aset yang dimiliki oleh PENGGUGAT berupa tanah dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya ternyata masuk dalam lelang KPKNL Bekasi, Penderitaan yang dialami oleh PENGGUGAT tidak berhenti sampai di situ saja, karena kemudian PENGGUGAT harus mengurus sendiri ke kantor-kantor dan keinstansi-instansi yang bersangkutan dan sampai pengajuan Gugatan PMH ini di Pengadilan Negeri Cikarang. Kondisi ini jelas telah mengakibatkan tekanan secara psikis/stress yang sangat berat bagi PENGGUGAT.

Atas kerugian immateriil tersebut, maka sudah patut dan pantas jika PENGGUGAT memperoleh ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang diduga melakukan rekayasa pembuatan AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jumlah seluruh kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III harus dibayarkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III kepada PENGGUGAT, hingga Gugatan *a quo* diajukan, adalah dengan rincian sebagai berikut :

Rp. 609.900.000,-

Rp. 1.000.000.000,- +

Total =Rp. 1.609.900.000,-



Terbilang : satu milyar enam ratus sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah.

V. PUTUSAN SERTA MERTA

35. Mengingat Gugatan *a quo* didasarkan pada bukti-bukti yang sah, kuat, jelas dan autentik, maka PENGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang agar putusan pengadilan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), atau kasasi;
36. Hal ini sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, sebagai berikut:
- “4. Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
 - Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
 - Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
 - Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
 - Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
 - Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan

Halaman 16 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.”;*

37. Berdasarkan uraian di atas, maka sudah selayaknya Pengadilan Negeri Cikarang memutuskan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), atau kasasi;
38. Bahwa apabila PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT tidak memenuhi isi Putusan ini, maka dikenakan denda (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian / keterlambatan.

VI. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian fakta hukum tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar (*diktum*), sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemegang Hak Milik yang sah atas harta bersama berupa Tanah seluas 107 M² (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya yang setempat dikenal umum dengan Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI Rt : 006 / Rw : 016 Kel. Jatimulya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi – Jawa Barat, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 pada tanggal 22 Desember 2011, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Rumah Musthofa;
Sebelah Selatan	: Jalan Perumahan;
Sebelah Barat	: Rumah Charles;
Sebelah Timur	: Jalan Perumahan;
3. Menyatakan bahwa Penguasaan oleh PENGGUGAT atas Tanah seluas 107 M² (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya yang setempat dikenal umum dengan Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI Rt : 006 / Rw : 016 Kel. Jatimulya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi – Jawa Barat adalah Sah Menurut Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan PENGGUGAT selaku Pemilik yang beritikad baik (*kopertergooder trouw*) atas harta bersama berupa Tanah seluas 107 M² (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 pada tanggal 22 Desember 2011, dan karenanya PENGGUGAT wajib memperoleh Perlindungan Hukum;
5. Menyatakan bahwa Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang merekayasa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 pada tanggal 22 Desember 2011 dihadapan TURUT TERGUGAT I, kemudian TERGUGAT II mengajukan balik nama SHM Nomor : 10400/Jatimulya dari nama JOKO WIDODO keatas nama ASMAT SUKARNA merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan bahwa AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang direkayasa oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dan SHM Nomor : 10400/Jatimulya yang telah dibalik nama keatas nama ASMAT SUKARNA kemudian dibalik nama lagi keatas nama N JUAESIH adalah tidak sah atau batal demi Hukum dan/atau dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT IV segera memproses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/Jatimulya dari nama N JUAESIH keatas nama TITIN SUTINI;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil sebesar Rp. 1.609.900.000,- (satu milyar enam ratus sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah);
9. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian / keterlambatan, jika tidak memenuhi isi Putusan Perkara ini;
10. Memerintahkan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT UNTUK tunduk dan patuh terhadap isi Putusan Perkara ini;
11. Menyatakan Keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan (*verzet*), Banding, maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara *a quo*.

Halaman 18 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak yaitu :

- Penggugat hadir kuasanya;
- Tergugat I hadir sendiri menghadap persidangan;
- Tergugat II hadir Kuasanya;
- Tergugat III tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir di persidangan tanggal 27 Juni 2023, 01 Agustus 2023 dan persidangan tanggal 05 September 2023;
- Tergugat IV hadir kuasanya;
- Turut Tergugat I hadir sendiri menghadap persidangan, namun sejak persidangan tanggal 5 September 2023 tidak pernah hadir sampai dengan sekarang;
- Turut Tergugat II hadir kuasanya;
- Turut Tergugat III hadir kuasanya;
- Turut Tergugat IV tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir di persidangan tanggal 27 Juni 2023, 01 Agustus 2023 dan persidangan tanggal 05 September 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mahartha Noerdiansyah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 03 Oktober 2023 diketahui upaya perdamaian dalam perkara ini tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa **Tergugat I** telah mengajukan jawaban tertanggal 07 November 2023 pada persidangan, sebagai berikut:

Berawal saya mau meminjam uang di bank PNM tetapi saya terkendala dengan BI checking maka ada teman saya saudara DARMANTO (Tergugat 3) menawarkan bisa mengurus proses peminjaman uang di bank tersebut dengan menggunakan atas nama orang lain. Atas nama orang lain itu ialah saudara

Halaman 19 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

ASMAT SUKARNA (Tergugat 2) semua proses persyaratan dan lain lain semua di urus saudara DARMANTO sampai dengan pencairan.

Pada waktu itu AJB (akte jual beli) ditanda tangani di kantor notaris saya merasa tidak tanda tangan untuk jual beli melaikan untuk persyaratan pinjaman ke bank tersebut, semua yang mengatur saudara DARMANTO. Dan saya merasa tidak pernah jual beli dengan saudara ASMAT SUKARNA melaikan hanya untuk persyaratan kredit dan juga tidak ada proses jual beli rumah di tempat tersebut.

Saudara ASMAT SUKARNA pun sudah membuat surat pernyataan tidak pernah melakukan jual beli rumah saya dengan Alamat JL.Buaya IV Blok B NO.231 Perumahan Pondok Timur Indah 006/016 Jatimulya Tambun Selatan Kabupaten Bekasi.

Dan saya merasa telah tertipu dengan DARMANTO karena uang pencairan semua yang menerima dan mengatur saudara DARMANTO, pencairan uang sejumlah Rp.312.000.000,. (tiga ratus dua belas juta rupiah) menurut keterangan DARMANTO di bagi-bagi Rp.30.000.000,. untuk saudara ASMAT SUKARNA Rp.30.000.000 untuk DARMANTO Rp.30.000.000,. untuk orang yang mengurus didalam bank tersebut, sisanya jumlah uang untuk membayar Hutang saya kepada bos nya saudara DARMANTO sebesar Rp.100.000.000,. sisa jumlah uang lainnya dibawa oleh saudara DARMANTO.

Sehingga dalam hal ini waktu pencairan tersebut saya hanya terima Rp.10.000.000,. dengan demikian saya merasa ditipu dan saya takut untuk berbicara dengan istri dan keluarga karna saya berniat meminjam uang untuk membayar hutang dan biaya sekolah anak namun ditipu oleh saudara DARMANTO.

Menimbang, bahwa **Tergugat II** telah mengajukan Jawaban tertanggal 07 November 2023, sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa "TERGUGAT"II Menolak Dan Membantah Dengan Tegas Seluruh Dalil Dalil Gugatan Yang Dikemukakan Oleh "PENGUGAT" Dalam Gugatannya, Kecuali Atas Hal – hal Yang Secara Tegas Diakui Oleh TERGUGAT" II Dalam EKSEPSI Dan JAWABAN Ini.Dan EKSEPSI Serta JAWABAN Dari TERGUGAT" II ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan yang akan memutus Gugatan Perkara Perdata Nomor : 138/Pdt.G/2023/PN.Ckr Tanggal 31 Mey 2023 Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim beserta

Halaman 20 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



anggota Yang Menangani,Memeriksa dan yang akan memutus Perkara AQuo.Bahwa“PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan Pada halaman 3 Nomor 1.2.3.4 yang pada pokoknya menjelaskan Bahwa PENGGUGAT dan “TERGUGAT” 1 Adalah suami istri yang masih sah dan ‘PENGGUGAT” telah di tinggal pergi oleh “TERGUGAT” 1 (Suami Penggugat) Dan memiliki satu bidang tanah Dan bangunan seluas 107 m2 (seratus tujuh meter persegi).Dengan bukti kepemilikan Surat Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1014/Jatimulya Di Hapus Dan Diubah Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/Jatimulya atas nama Joko Widodo Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No.231 PTI Rt 006 Rw 016,Kel/Desa,Jatimulya,Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi,Jawa Barat.Dengan Pertimbang Sebagai berikut :

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL),POSITA DAN PETITUM SALING BERTENTANGAN TERHADAP OBJEK PERKARA AQUO.

- a. Bahwa “PENGGUGAT” dalam dalil – dalil Gugatannya sebagaimana di maksud dalam Gugatannya Dalam POSITA Dari Halaman 1 s/d 21 Tidak ada satupun mendalilkan Serta menetapkan mengenai batas – batas terhadap Objek Perkara AQuo atas satu bidang tanah dan bangunan seluas 107 m2 (seratus tujuh meter persegi) Dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7014/Jatimulya yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No. 231 PTI Rt 006 Rw 016, Kel/Desa, Jatimulya,Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
- b. Bahwa PENGGUGAT Mendalilkan dalam Gugatannya mengenai tentang Batas – batas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT Pada PETITUM (Permintaan) sebagaimana terdapat pada halaman 22 Nomor 2 yang pada pokonya menyatakan PENGGUGAT Adalah Pemilik Yang Sah Atas harta bersama berupa tanah seluas 107m2 beserta bangunan diatasnya dengan SHM Nomor : 10400/Jatimulya, yang setempat dikenal umum JL.Buaya IV Blok B No.231 PTI Rt 006 Rw 016,Kel/Desa, Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi,Jawa Barat. Dengan batas – batas sebagi berikut :
Sebelah Utara : Rumah Mustofa
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
Sebelah Barat : Rumah Carles

Halaman 21 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Jalan Perumahan

- c. Bahwa jika melihat pada dalil – dalil Gugatan PENGGUGAT Antara POSITA Dan PETITUM dalam Gugatannya Sangat Tidak Jelas, dan Tidak relevan Dan/atau saling bertentangan satu sama lain. Dimana dalam POSITA PENGGUGAT mengakui sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) Dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7014/ Jatimulya yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No. 231 PTI Rt 006 Rw 016, Kel/Desa, Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, Jawa Barat akan tetapi tidak menjelaskan batas – batas kepemilikan dalam perkara objek aquo tersebut. Penggugat menjelaskan mengenai batas – batas objek aquo tersebut dalam PETITUM (Permintaan) pada Halaman 22 nomor 2 ;
- d. Bahwa sebagai Pihak yang memiliki dan Berkepentingan Semestinya mampu menetapkan batas – batas objek perkara aquo dengan baik ,antara POSITA dan PETITUM terhadap Batas – batas yang Dalilkan dalam POSITA Dan PETITUM bisa di jelaskan secara benar ,terang ,sistematis, Terinci dan bisa dipertanggung jawabkan secara hukum. Sehingga tidak menimbulkan Kekeliruan, tidak relevan dan/atau tidak saling bertentangan antara POSITA Dan PETITUM terhadap objek Perkara A QUO di maksud.
- e. Bahwa sudah cukup jelas dan nyata “PENGGUGAT” tidak mampu membuktikan dan mendalilkan Gugatannya terutama antara POSITA Dan PETITUM Gugatan dalam menetapkan batas- batas atas satu bidang tanah dan bangunan objek perkara AQuo yang didalilkan PENGGUGAT tersebut. Sehingga dengan demikian maka cukup jelas dan beralasan Jika Gugatan PENGGUGAT, saling bertentangan dan tidak jelas sehingga Gugatan Menjadi, Kabur (*Obscuur Libel*). Dan oleh karena Gugatan Kabur dan tidak jelas maka sudah tepat dan cukup beralasan menurut hukum apa bila Gugatan PENGGUGAT Dinyatakan tidak dapat diterima.

Sejalan Dengan Hal tersebut diatas juga telah ditegaskan oleh Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo SH Dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Kelima Penerbit Liberty Yogyakarta Tahun 1998 Halaman 42 yang mengatakan :

Halaman 22 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



Maka oleh karena itu penggugat harus merumuskan Petitum dengan jelas dan tegas (een duidelijke enbepaalde conclusive Pasal 8 Rv) Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut demikian pula gugatan yang berisi pernyataan – pernyataan yang bertentangan satu sama lain yang disebut “obscuur libel” (Gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.”

- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 556 K/Sip/1973 Tanggal 10 november 1971 Yang Menyatakan : “Kalau Objek Gugatan Tidak Jelas Maka Gugatan Tidak dapat Diterima”

Dan Juga Dikuatkan Kembali dengan Yurisprudensi putusan MA-RI No.582.K/Sip/ 1973,tanggal 18 Desember 1975 yang pada pokoknya menyatakan bahwa : “ karena petitum gugatan adalah tidak jelas ,Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara A Quo Berdasarkan urain serta fakta hukum diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi ,bahwa PENGUGAT” dalam mendalilkan Gugatanya Terhadap perkara AQuo tidak jelas dan saling bertentangan satu sama lain Antara POSITA dan PETITUM tidak nyambung dan tidak relevan terutama dalam menetapkan mengenai Batas – batas.Sehingga mengakibatkan Gugatan PENGUGAT Menjadi kabur (obscuur libel).Oleh karena Gugatan PENGUGAT Kabur untuk itu TERGUGAT II Memohon Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa Dan Mengadili serta memutus Perkara A Quo Untuk Menyatakan Gugatan “PENGUGAT” Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)

II. GUGATAN PENGUGAT ERROR INPERSONA

1. Bahwa “TERGUGAT”II Menolak Dan Membantah Dengan Tegas Seluruh Dalil Dalil Gugatan Yang Dikemukakan Oleh “PENGUGAT” Dalam Gugatanya. Kecuali Atas Hal – hal Yang Secara Tegas Diakui Oleh TERGUGAT II Dalam EKSEPSI Dan JAWABAN Ini.Dan EKSEPSI Serta JAWABAN Dari TERGUGAT II ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim yang memeriksa,mengadili dan yang akan memutus Perkara Nomor : 138/Pdt.G/ 2023/PN.Ckr Tanggal 31 Mei 2023

Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya Yang Menangani,Memeriksa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan memutus Perkara AQuo. Bahwa PENGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan Pada halaman 2 Nomor 3 yang pada pokoknya bahwa TERGUGAT III Darmanto Dahulu beralamat di Jln Bintara Jaya Rt 03 Rw 05 Kel. Bintara, Kec. Bekasi Barat, Kota. Bekasi Sekarang tidak diketahui alamatnya baik dalam negeri maupun luar negeri. Untuk itu TERGUGAT II Menolak Secara Tegas terhadap Gugatan PENGUGAT Yang telah Menyeret TERGUGAT III dalam perkara AQuo Dengan alasan dan Pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa "TERGUGAT" II menyatakan menolak kualifikasi "TERGUGAT" III Yang dimohonkan oleh "PENGUGAT" dalam Gugatannya pada Pengadilan Negeri Cikarang, Dikarenakan "TERGUGAT" III Dalam perkara AQuo adalah sebagai pihak yang tidak memiliki Kompetensi dan/atau kualifikasi apapun dan juga tidak memiliki kepentingan apa – apa., Hal tersebut tentunya sangat cukup beralasan menurut hukum sebab PENGUGAT "Tidak mampu menjelaskan status dan kedudukan hukum/Legal standing "TERGUGAT" III apakah ahli waris atau Sebagai apa. Terhadap kepemilikan satu bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) dengan bukti kepemilikan yang sah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ jatimulya atas nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997 Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01. 20733.

Yang terletak di JL Buaya IV Blok B 231 PTI Rt 006 Rw 016, Kel Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Sehingga atas alasan tersebut diataslah sudah cukup beralasan menurut hukum Jika "TERGUGAT" III Bukanlah sebagai Pihak yang punya kepentingan terhadap objek perkara AQuo.

- b. Bahwa selain PENGUGAT tidak mampu menunjukan status hubungan hukum "TERGUGAT" III dalam perkara AQuo Apakah sebagai Ahli waris penerima hibah atau sebagai apa terhadap satu bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna, Dengan surat ukur nomor: 21275/1997 Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01. 20733, Sehingga cukup beralasan menurut ketentuan hukum dan perundang –

Halaman 24 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



undangan yang berlaku, jika “TERGUGAT”III Bukanlah sebagai Pihak dan/atau bagian dari kepentingan hukum terhadap objek perkara AQuo.

- c. Bahwa Selain itu Kualifikasi “TERGUGAT”III Tidak jelas asal – usulnya Dan tidak memiliki kepentingan apapun terhadap satu bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi,Dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor: 21275/1997,Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01. 20733.Bertindak untuk siapa,mewakili siapa dan punya kepentingan apa terhadap Objek perkara AQuo.Sehingga atas dasar hukum apa PENGGUGAT Menarik TERGUGAT III dalam perkara aquo dan faktanya PENGGUGAT tidak mampu menjelaskan kedudukan hukum/legal standing yang jelas Oleh karena atas hal – hal itu Serta alasan tersebut diatas maka sudah sangat patut menurut hukum Jika dalil – dalil Gugatan “PENGGUGAT” Dinyatakan tidak dapat diterima.

- d. Bahwa menurut M.Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum acara perdata penerbit Sinar Grafika Halaman 114 menyatakan: “*Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat pihak yang langsung dalam perjanjian.Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang tergugat ,karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru yang di gugat*”

Berdasar hal tersebut diatas cukup jelas bahwa “TERGUGAT”III Bukanlah sebagai pihak yang ikut berkepentingan dalam Gugatan Perkara Aquo,sebagaimana dalil – dalil gugatan yang telah dikemukakan oleh “PENGGUGAT” Dalam Gugatannya.Sehingga jelas apa yang telah didalilkan oleh “PENGGUGAT” dalam gugatannya Telah salah dan keliru menarik orang dalam Gugatannya sebagai pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum apapun dalam objek perkara Aquo,sehingga mengakibatkan Gugatan A Quo menjadi kabur (Error in Persona)

- e. Bahwa sehubungan dengan pernyataan M.Yahya Harahap dalam bukunya tersebut ,Juga telah dikuatkan dengan putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 639 K/Sip/1975 tanggal 28 mei 1977 yang menyatakan : “*Bila salah satu pihak dalam satu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara ,maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*”



- f. Bahwa selain hal – hal dan ketentuan yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT II tersebut diatas dapat ditambahkan kembali Menurut M.Yahya Harahap dalam bukunya yang lain yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan ,Persidangan, Penyitaan Pembuktian,Dan Putusan Pengadilan Sebagai Berikut : *“Kekeliruan pihak mengakibatkan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang) cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat) dapat juga berbentuk sebagai “Tergugat”(gemis aandhoedarmigheld) .Diskualifikasi mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

Bahwa Berdasar pada urain dan penjelasan tersebut diatas yang telah dijelaskan Oleh Pihak TERGUGAT II Maka sudah tidak dapat dibantah dan tidak dapat disangkal lagi oleh PENGGUGAT.Dengan menyertakan dan menarik Serta menyeret TERGUGAT”III dalam perkara AQuo oleh PENGGUGAT Telah keliru menarik orang Sebagai Pihak yang berkepentingan dalam perkara AQuo.Hal itu tentunya cukup beralasan menurut hukum Sebab “TERGUGAT” III tidak memiliki kepentingan hukum apapun dan selain itu juga “TERGUGAT” III tidak memiliki legal standing dan dasar hukum yang jelas.Sehingga oleh karena PENGGUGAT telah menarik orang yang salah sebagai pihak dalam Gugatan Quo.Mengakibatkan Gugatan menjadi kabur (menjadi Error in persona),Dan oleh karena Gugatan Kabur maka sudah sepatutnya GUGATAN tidak dapat diterima. (niet ontvankelijk verklaard)

III. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa “TERGUGAT” II Menolak Dan Membantah Dengan Tegas Seluruh Dalil Dalil Gugatan Yang Didalihkan Oleh“PENGGUGAT” Dalam Gugatannya, Kecuali Atas Hal – hal Yang Secara Tegas Diakui Oleh “TERGUGAT” II Dalam EKSEPSI Dan JAWABAN Ini.Dan EKSEPSI Serta JAWABAN Dari“TERGUGAT”II ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim yang akan memeriksa, mengadili dan yang akan memutus Perkara Nomor : 138/Pdt.G/2023/PN.Ckr Tanggal 31 Mey 2023
- Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Beserta anggota Yang Menangani,Memeriksa dan yang akan memutus Perkara AQuo. Bahwa“PENGGUGAT mendalihkan dalam Gugatannya pada Halaman 5 nomor 11,Halaman 6 nomor 12,Halaman 7

Halaman 26 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 13-14, Halaman 8 Nomor 15.16.17, Halaman 10 Nomor 22, Halaman 12 Nomor 24, Halaman 13 Nomor 26, Halaman 15 Nomor 30-31. Mendalilkan yang pada pokoknya menjelaskan sebagai Berikut :

Bahwa PENGGUGAT Adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 107m² dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 Dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7014/Jatimulya yang kemudian bulan september 2012 SHGB Nomor 7014/jatimulya dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas nama Joko Widodo.

Dan TERGUGAT"II Membuat surat pernyataan tidak pernah membeli atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor : 21275/1997, Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733 akan tetapi AJB Nomor : 26/2016 hanya bertujuan untuk pengajuan pinjaman hutang kepada PT.PNM (TURUT TERGUGAT II).

- a. Bahwa patut diketahui yang menjadi dasar adanya Gugatan PENGGUGAT" dalam objek perkara Aquo tersebut adalah satu bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor: 21275/1997, Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733
- b. Bahwa semestinya sebelum mengajukan Gugatan PENGGUGAT terlebih dahulu mendalami dan mempelajari, serta meneliti secara benar isi materi Gugatan dimaksud agar tidak menimbulkan kekeliruan serta Gagal Paham. Mengingat sebelum Diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 atas nama Asmat Sukarna Dihadapan Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI SH (TURUT TERGUGAT 1). Dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400 /jatimulya atas nama Asmat Sukarna Yang diterbitkan

Halaman 27 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi (TURUT TERGUGAT IV).

- c. Bahwa PENGGUGAT Dan TERGUGAT I telah menjual belikan dan mengalihkan haknya terhadap objek perkara aquo kepada TERGUGAT II secara sah menurut hukum dan peraturan perundang – undangan yang berlaku atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) dihadapan kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH sebesar Rp 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan secara bersama – sama telah mengikatkan diri dan menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 01 Tanggal 26 Juli 2016 dihadapan kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH
- d. Bahwa Oleh karena PENGGUGAT Dan TERGUGAT 1 Serta TERGUGAT II telah sama – sama mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas Nomor :01 Tanggal 26 Juli 2016 dengan cara prosedur yang benar dan sah secara hukum dihadapan Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Yang dibuat dan ditanda tangani secara bersama – sama antara PENGGUGAT, TERGUGAT I Dan TERGUGAT II Maka agar Gugatan Aquo menjadi sempurna semestinya PENGGUGAT Menarik Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Sebagai pihak yang ikut di seret dan ditarik dan/atau di Gugat Dalam perkara Aquo atau setidaknya – tidaknya sebagai pihak Turut Tergugat. Akan tetapi PENGGUGAT Malah dengan sengaja tidak menariknya sebagai pihak yang di Gugat maupun sebagai pihak Turut TERGUGAT Dalam perkara Aquo.
- e. Bahwa Dengan tidak ditariknya Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NURUL MUSLIMAH KURNIATI. SH yang telah menerbitkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 01 Tanggal 26 Juli 2016 sebagai pihak yang di Gugat atau setidaknya – tidaknya sebagai Turut TERGUGAT. Sehingga mengakibatkan Gugatan Perkara Aquo menjadi Kurang Pihak Dan tidak lengkap (Plurium Litis Consortium), dan jelas mengakibatkan pemeriksaan Aquo menjadi tidak sempurna. Sehingga sangat merugikan TERGUGAT II dan menyebabkan Gugatan Perkara menjadi Kurang Pihak , Cacat Formil dan materil.

Halaman 28 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



- f. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak dan tidak lengkap sehingga mengakibatkan Cacat Formil Dan materil dan menyalahi tata tertib hukum acara.Oleh karena berdasar pada hal – hal dan alasan – alasan sebagaimana tersebut diatas sudah sangat tepat apa bila yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan menangani perkara A quo terhadap Gugatan Yang didalilkan oleh PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).Hal tersebut dilandaskan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Dalam Putusan Nomor: 78 K/Sip/1972 “*Gugatan Yang kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil,harus dinyatakan Tidak diterima*”

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara A Quo Berdasarkan urain fakta dan penjelasan tersebut diatas oleh TERGUGAT II maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi oleh PENGGUGAT.Bahwa “PENGGUGAT” dalam mengajukan Gugatan Terhadap perkara AQuo Tidak Lengkap Dan/atau kurang Pihak sehingga mengakibatkan Gugatan“PENGGUGAT” Menjadi Tidak sempurna dan oleh karena Gugatan Tidak Lengkap dan kurang Pihak Sehingga TERGGUGAT II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Untuk Menyatakan Gugatan A Quo DI Tolak Atau Setidak – Tidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)

II.EKSEPSI

DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

I.PENGADILAN TIDAK BERWENANG TENTANG GUGATAN KOMPETENSI ABSOLUT.

1. Bahwa “TERGUGAT” II Menolak Dan Membantah Dengan Tegas Seluruh Dalil Dalil Gugatan Yang Didalilkan Oleh“PENGGUGAT” Dalam Gugatannya, Kecuali Atas Hal – hal Yang Secara Tegas Diakui Oleh “TERGUGAT” II Dalam EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT Ini Dan EKSEPSI TENTANG KOPETENSI ABSOLUT Dari TERGUGAT II ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim yang akan Memeriksa Tentang Kewenangan mengadili dan yang akan memutus Perkara Nomor : 138/Pdt.G/2023/PN.Ckr Tanggal 31 Mei 2023

Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Beserta anggota Yang Menangani,Memeriksa dan yang akan memutus Perkara AQuo. Bahwa“PENGGUGAT mendalilkan dalam Gugatannya pada Halaman 3 nomor 3,Halaman 6 nomor 12,Halaman 10

Halaman 29 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 22 Mendalilkan yang pada pokoknya menjelaskan sebagai Berikut:

Bahwa PENGGUGAT Adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 107m2 yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 Dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7014/Jatimulya yang kemudian bulan september 2012 SHGB Nomor 7014/ jatimulya dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya, Dengan surat ukur nomor : 21275/1997, Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06 .01.20733 Atas Nama Joko Widodo Dan Kemudian di Ubah dan balik namakan ke atas nama ASMAT SUKARNA TERGUGAT TERGUGAT II.

1. Bahwa Sebagaimana telah di sampaikan dan diakui oleh Saudara PENGGUGAT dalam Gugatannya pada halaman 10 No 22 sebagaimana tersebut ,atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 Dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7014/Jatimulya yang kemudian bulan september 2012 SHGB Nomor: 7014/jatimulya dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ jatimulya. Atas nama Joko Widodo Dengan surat ukur nomor : 21275/1997, Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifi kasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733 Dari atas nama Joko Widodo Kemudian di balik namakan ke atas nama ASMAT SUKARNA. Namun Demikian Berati Secara Tegas PENGGUGAT Sudah mengakuinya atas objek perkara Aquo telah terjadi peralihan hak yang di lakukan antara PENGGUGAT, TERGUGAT I Dan TERGUGAT II

Di hadapan kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 01 tanggal 26 Juli 2006 Yang di buat dan di tanda tangani oleh Penggugat, Tergugat 1 Dan Tergugat II Dan Di diteruskan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH Dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2006 Dan telah di alihkan haknya dan juga di terbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :

Halaman 30 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10400/jatimulya Atas Nama Asmat Sukarna atas bidang Tanah dan bangunan seluas 107 m2 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi (Turut TERGUGAT IV) Dari atas nama JOKO WIDODO Menjadi atas Nama ASMAT SUKARNA.

2. Bahwa oleh karena telah terjadi peralihan hak dan juga telah terjadi Perubahan Bukti Surat Sertipikat Dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7014/jatimulya Menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya Dari atas Nama Joko widodo Kepada Asmat Sukarna. Sehingga sudah sangat jelas dan nyata Pengadilan Negeri Cikarang Tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo. Sebab objek parkara Aquo menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jawa Barat Di Bandung Sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

Pasal 1 angka 3 Berbunyi : *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 perundang – undangan yang berlaku,yang bersifat konkret, individual,dan final,yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum perdata.*

Pasal 1 angka 4 Berbunyi : *Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara orang atau badan hukum perdata dengan Badan Tata Usaha Negara,Baik pusat maupun di daerah sebagai akibat di keluarkanya Keputusan Tata Usaha Negara,Termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan perundang – undangan yang berlaku.*

Pasal 136 HIR Berbunyi : *Perlawanan yang sekiranya hendak di kemukakan oleh Tergugat (exsepsi) kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa,tidak akan dikemukakan dan di timbang masing – masing tetapi harus di timbang dan diputuskan bersama – sama dengan pokok perkara.*

Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Pasal 1 angka 1 Berbunyi : *Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka Untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakan hukum dan keadilan berdasarkan pancasila dan undang –*

Halaman 31 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang dasar Negara republik Indonesia tahun 1945, demi terselenggaranya Negara hukum republik indonesia

Pasal 2 ayat (4) Berbunyi : *Peradilan dilakukan dengan sederhana cepat, dan biaya ringan.*

3. Bahwa jika merujuk pada ketentuan aturan dan peraturan perundang undangan yang berlaku serta fakta – fakta hukum yang terjadi dan berdasarkan uraian serta penjelasan sebagaimana tersebut diatas Sudah jelas dan sangat terang benderang bahwa Pengadilan Negeri Cikarang Tidak Berwenang Untuk mengadili dan memutus Gugatan Perkara aquo. Dan PENGUGAT telah keliru mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap perkara Aquo pada Pengadilan Negeri Cikarang, mengingat yang menjadi objek sengketa dalam perkara Aquo adalah sengketa Tata usaha Negara Yaitu berawal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7014/jatimulya, Yang telah di ubah dan di balik nama menjadi Sertipikah Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya Dari atas Nama Joko widodo Menjadi atas nama Asmat Sukarna. Yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi (in cassu Turut Tergugat IV). Sehingga sudah Sepatutnya PENGUGAT mengajukan Gugatan Perkara Aquo tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jawa Barat yaitu Di Bandung.

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara A Quo Berdasarkan uraian fakta dan penjelasan tersebut diatas oleh TERGUGAT II maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi bahwa Pengadalin Negeri Cikarang tidak Berwenang untuk memeriksa, memutus dan Mengadili Perkara Aquo. Hal tersebut tentunya cukup beralasan menurut hukum mengingat Tentang objek perkara Aquo adalah Kewenangan Absolut pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung. Sehingga untuk itu TERGGUGAT II Memohon Kepada Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim Beserta Anngotanya Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Untuk Menyatakan Gugatan harus Di nyatakan Tolak Demi Hukum.

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya kecuali atas hal – hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT II Dalam Materi Pokok Perkara Gugatan Aquo.

Halaman 32 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



2. Bahwa Dalam pokok perkara Aquo, Dan hal – hal yang diuraikan dalam JAWABAN Pokok Perkara ini secara Mutatis Mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian EKSEPSI dan JAWABAN tersebut diatas. Dan Juga Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh yang mulia ketua Majelis Hakim beserta anggota yang akan memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Nomor : 138/Pdt.G/ 2023/PN.Ckr Tanggal 31 Mei 2023

Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Beserta anggota Yang Menangani, Memeriksa dan yang akan memutus Perkara AQUO. Bahwa "PENGUGAT" mendalilkan dalam Gugatannya pada Halaman 3 Nomor 3, Halaman 5 nomor 11, Halaman 6 nomor 12, Halaman 7 Nomor 13-14, Halaman 8 Nomor 15.16.17, Halaman 10 Nomor 22, Halaman 11 Nomor 23, Halaman 12 Nomor 24, Halaman 13 Nomor 26, Halaman 15 Nomor 30-31, Halaman 16 Nomor 32-33. Mendalilkan yang pada pokoknya menjelaskan bahwa PENGUGAT Adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 107m² dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 dan TERGUGAT II Telah merekayasa dan menghasus Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7014/Jatimulya yang kemudian bulan september 2012 SHGB Nomor 7014/jatimulya dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ jatimulya atas nama Joko Widodo yang terletak di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi

1. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING SEBAGAI PENGUGAT

- a. Bahwa Sebagaimana telah berulang – ulang kali TERGUGAT II sampaikan tersebut diatas Bahwa PENGUGAT Bukan lagi sebagai pemilik atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) Sebab objek perkara Aquo telah dijual belikan dan di alihkan haknya Oleh Pengugat Dan Tergugat I kepada TERGUGAT II. Dengan Dibuktikan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26 Tanggal 26 Juli 2016 atas Nama Asmat Sukarna. Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 01 Tanggal 26 Juli 2016 atas nama Asmat Sukarna Yang terletak di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi Dengan Batas – batas sebagai berikut :

Halaman 33 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Sebelah Utara : Rumah Mustofa
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
Sebelah Barat : Rumah Carles
Sebelah Timur : Jalan Perumahan

- b. Bahwa Perlu diketahui sebelumnya pada tanggal 26 juli 2016 antara TERGUGAT II Dan TERGUGAT I bersama – sama dengan TITI SUTINI (PENGGUGAT) telah mendapatkan persetujuan dengan bersama – sama mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian dan menandatangani perjanjian jual beli dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Dengan bukti Surat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas nomor : 01 tanggal 26 Juli 2016 atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi Seharga 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- c. Bahwa PENGGUGAT Dengan TERGUGAT I Secara bersama sama dengan TERGUGAT II telah mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli dihadapan Kantor NOTARIS DAN Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH membuat kesepakatan bersama yang diikatkan dalam sebuah Surat Akta Autentik ,Akta Jual Beli (AJB) Dengan Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 atas nama Asmat Sukarna yang dilakukan antara PENGGUGAT Dan TERGUGAT II Dengan terelbih dahulu menguraikan dan diserahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/ jatimulya Seluas 107 (seratus tujuh meter persegi),dengan Surat Ukur nomor: 21275/1997,Tanggal 15-12-1997,Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Nomor : 10.06.06. 01.20733.Berdasarkan alat – alat bukti surat berupa :
1. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 104000/Jatimulya
 2. SPPT,PBB Dengan Nomor Objek Pajak : 32.18.081.001.027.0296.0
 3. Foto Copi SSP Dan SSB membalik namakan bukti kepemilikan Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.
- d. Bahwa oleh karenanya telah terjadi jual beli yang sah antara PENGGUGAT Dengan TERGUGAT II dihadapan kantor NOTARIS Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH Sehingga secara otomatis telah terjadi Peralihan Hak Kepemilikan atas bidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) dari PENGUGAT Kepada TERGUGAT II.

- e. Bahwa Jual Beli antara PENGUGAT dan Tergugat I Dengan TERGUGAT II tersebut Tertuang dalam Surat Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 atas nama Asmat Sukarna. Dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 10400/jatimulya yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat IV) atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m² Telah di balik namakan dari Joko widodo Kepada Asmat Sukarna. Sehingga tidak ada alasan hukum lagi jika PENGUGAT mengakui sebagai pemilik yang sah atas atas bidang tanah seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi)
- f. Bahwa oleh karena telah terjadi peralihan Hak Kepemilikan Atas tanah dan Bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor: 21275/1997, Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733 Antaar PENGUGAT Dengan TERGUGAT II Sehingga PENGUGAT tidak memiliki legal standing dalam perkara Aquo. Dan atas dasar hukum apa PENGUGAT Mengatkan bahwa TERGUGAT II telah bersekongkol melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan merekayasa dan merubah Akta Jual Beli Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 menjadi Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 tanggal 26 juli 2016. Dan Juga dianggap telah menghapus Serta merubah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 7014/Jatimulya menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna. Sebab seluruh proses peralihan hak dan jual beli ditempuh dan dilakukan dengan mekanisme dan prosedur yang benar dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang – undangan yang berlaku.
- Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa, dan menangani serta yang akan memutus Perkara A Quo, Berdasarkan uraian fakta diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal bahwa TERGUGAT II adalah sebagai Pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi). dengan bukti kepemilikan Surat Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya atas

Halaman 35 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor:21275/1997,Tanggal 15-12-1997,Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01. 20733 Dan Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 tanggal 26 juli 2016 yang dijual belikan antara PENGUGAT,TERGUGAT I Dan TERGUGAT II Yang dilakukan hadapan kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH Dan Surat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang Dibuat dan ditanda tangani secara bersama – sama di hadapan Notaris Di Bekasi NURUL MUSLIMAH KURNIATI SH.Oleh karena itu sudah patut dan layak TERGUGAT II perlu mendapatkan perlindungan hukum.Dan Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Untuk Menyatakan Seluruh Bukti – bukti Surat – surat Akta Autentik Sebagaimana Telah Disebutkan diatas yang dijadikan alasan dan/atau dasar hukum jual beli Antara PENGUGAT Dengan TERGUGAT I Serta TERGUGAT II dinyatakan sah menurut Hukum.

II. TERGUGAT II MERUPAKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Menangani dan yang akan memutus Perkara A Quo,“PENGUGAT” Mendalilkan dalam Pokok Perkara Gugatannya pada halaman 3 Nomor 3,Halaman 5 Nomor : 11, Halaman 6 Nomor : 12, Halaman 7 Nomor : 13,14, Halaman 8 Nomor : 15.16.17,Halaman 9 Nomor 19 dan Halaman 10 Nomor 22 Yang pada pokoknya adalah “PENGUGAT” sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor:21275/1997,Tanggal 15-12-1997,Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01. 20733 Yang dilakukan di hadapan Notari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH Tanggal 26 Juli 2016 Dengan Batas- batasnya adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Mustofa
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
Sebelah Barat : Rumah Carles
Sebelah Timur : Jalan Perumahan

Halaman 36 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

- a. Bahwa Dalil – dalil yang di kemukakan oleh “PENGGUGAT dalam Gugatannya tersebut di atas adalah mengada – ada dan tidak berdasar pada fakta hukum yang sebenarnya. Sebab “PENGGUGAT Dalam mendalilkan Sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor: 21275/1997 Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01. 20733 adalah merupakan kekeliruan hukum Sebab faktanya PENGGUGAT Tidak bisa membuktikan dalil – dalil gugatannya sebagai pemilik yang sah dengan menunjukan bukti – bukti surat – surat kepemilikannya dan dasar hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
- b. Bahwa perlu di tegaskan kembali sebelumnya Antara PENGGUGAT TERGUGAT I Dan TERGUGAT II Telah terlebih dahulu melakukan transaksi jual beli dengan mengikatkan diri dalam satu ikatan perjanjian jual beli dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI. SH, secara bersama - sama mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 01/2016 tanggal 26 juli 2016 atas bidang tanah seluas 107m³ (seratus tujuh meter persegi) Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. dengan harga kesepakatan bersama sebesar Rp.175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Kemudian Antara TERGUGAT I yang sudah mendapat persetujuan Dan TERGUGAT II Secara bersama sama mengikatkan diri dihadapan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH membuat kesepakatan bersama yang diikatkan dalam sebuah Surat Akta Autentik Yaitu Akta Jual Beli (AJB) Dengan Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 atas nama Asmat Sukarna. Dengan menguraikan terlebih dahulu diserahkan Sertipikat Hak Milik Nomor :10400/jatimulya seluas 107 (seratus tujuh meter persegi), Dengan Surat Ukur nomor: 21275/ 1997, Tanggal 15-12-1997, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Nomor :10.06.06. 01.20733 Berdasarkan alat – alat bukti surat berupa :

1. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 104000/Jatimulya

Halaman 37 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

2. SPPT,PBB Dengan Nomor Objek Pajak :
32.18.081.001.027.0296.0

3. Foto Copi SSP Dan SSB membalik namakan bukti kepemilikan

Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.Dengan Batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Mustofa
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
Sebelah Barat : Rumah Carles
Sebelah Timur : Jalan Perumahan

- c. Bahwa oleh karena “TERGUGAT” II melakukan transaksi pembelian jual beli di hadapan Notaris MASITA HARTATI.SH Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sah sehingga TERGUGAT II Adalah pembeli yang beritikad baik.Sebab dalam transaksi pembelian atas objek perkara sebidang tanah seluas 107m2 (tiga belas ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.Sebagaimana atas bukti kepemilikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 01/2016 tanggal 26 juli 2016 Akta Jual Beli (AJB) Dengan Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 Dan Sertipika Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor :21275/1997, Tanggal 15-12-1997,Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10. 06.06.01.20733 di bayar dengan harga yang wajar menurut ketentuan Harga pasaran maupun harga yang sesuai dengan NJOP tanah yang berlaku Ketika itu.Alasan tersebut tentunya cukup beralasan menurut hukum sebab berdasarkan fakta yang telah dibuktikan oleh “TERGUGAT” II Membeli tanah dengan luas 107 m2 (seratus tujuh meter persegi) dengan harga Rp 175.000.000 (Seratus tujuh puluh lima juta rupiah) Pertanyaanya adalah kenapa PENGUGAT malah memperlmasalah kan Hak Kepemilikan Atas Bidang Tanah Dan bangunan milik TERGUGAT II dan mengakui bahwa objek perkara A Quo adalah milik PENGUGAT.Padahal sudah jelas – jelas telah di jual belikan dan dialihkan haknya kepada TERGUGAT II melalui prosedur yang benar dan jelas menurut ketentuan dan perundang – undangan yang berlaku.

Halaman 38 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



- d. Bahwa sudah sangat patut jika "PENGUGAT" dianggap sebagai pihak yang Beritikad Buruk, sebab jika "PENGUGAT" adalah pihak Yang beritikad baik tentunya tidak melakukan Gugatan, Mengingat Atas Bidang tanah dan bangunan dalam perkara A quo sudah dijual belikan dan telah dialihkan haknya dari PENGUGAT Dan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II Melalui mekanisme dan prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang – undangan yang berlaku. Dan selain itu sebelum melakukan transaksi jual beli atas objek A Quo Tersebut TERGUGAT II Telah meneliti terlebih dahulu secara seksama tentang fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yudridis) atas tanah yang dibelinya. sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah obek perkara A Quo. Sehingga telah sesuai Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, Jo SEMA No.4 Tahun 2014, SEMA No.4 Tahun 2016
- e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :403 PK/Pdt./2015 Tanggal 26 November 2015 Mahkamah Agung Memberikan Pertimbangan Hukum yang pada pokoknya menyatakan sebagai Berikut :
- Bahwa Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT Dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik.*
- Putusan Tersebut dikuatkan kembali melalui putusan nomor : 256 K/Pdt/2016 Tanggal 18 Juli 2016.
- Putusan Nomor :1161 K/Pdt/2016 Tanggal 14 September 2016.
- Putusan Nomor :2828 K/Pdt/2016 tanggal 14 Desember 2016 Pendapat Mahkamah Agung RI Mengenai Jual Beli Tanah Yang dilakukan Di Hadapan PPAT dan sesuai ketentuan yang berlaku atau membeli melalui kantor lelang Negara maka pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik ,karena itu harus dilindungi hukum.Dan Putusan – putusan lainnya mengenai Pembeli yang beritikad baik.
- f. Bahwa Jika merujuk pada peraturan sebagaimana tersebut diatas TERGUGAT II adalah sebagai pembeli yang Beritikad Baik Dan perlu mendapat perlindungan hukum sebagaimana tertuang dalam peraturan dan ketentuan hukum tersebut diatas.Sebab TERGUGAT II melakukan transaksi jual beli dihadapan Kantor Notaris NURUL



MUSLIMAH KURNIATI.SH Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

MASITA HARTATI.SH. Dengan cara – cara dan prosedur yang benar.

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa, dan menangani serta yang akan memutus Perkara A Quo, Berdasarkan uraian fakta diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi bahwa TERGUGAT II adalah Merupakan Pembeli yang beritikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan hukum. Dan PENGGUGAT adalah sebagai pihak yang beritikad buruk yang telah sengaja memaksakan diri untuk mengajukan Gugatan terhadap objek perkara A Quo tanpa didasari oleh ketentuan hukum dan perundang – undangan yang berlaku, oleh karena PENGGUGAT Adalah pihak yang Beritikad Buruk, sehingga tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum. Dan “TERGGUGAT” II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili dan yang akan memutus Perkara A Quo Untuk Menyatakan Gugatan A Quo Harus Di Tolak demi hukum Atau Setidak – Tidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)

III. JUAL BELI ATAS BIDANG TANAH DAN BANGUNAN SELUAS 107M2 ANTARA JOKO WIDODO, TITIN SUTINI DAN ASMAT SUKARNA SAH SECARA HUKUM.

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil dalil yang dikemukakan oleh “PENGUGAT” dalam Gugatannya kecuali atas hal hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT” II dalam pokok perkara ini, Dan hal hal yang diuraikan dalam JAWABAN Pokok Perkara ini secara Mutatis Mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian EKSEPSI dan JAWABAN tersebut diatas. Selain Itu EKSEPSI Dan JAWABAN Dari “TERGUGAT” II Ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh yang mulia Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang akan memeriksa, mengadili dan Yang akan memutus Perkara Nomor : 110/Pdt.G/ 2023/ PN.Ckr Tanggal 08 Mei 2023 Bahwa “PENGUGAT” Mendalilkan dalam Gugatannya pada halaman 5 Nomor 11 halaman 6 Nomor 12. Halaman 7 Nomor 13.14.15, Halaman 8 Nomor 15, Halaman 10 Nomor 22, Halaman 12 Nomor 24, Halaman 14 Nomor 28, Halaman 15 Nomor 30-31, Halaman 16 Nomor 32.33, Dan Halaman 23 Nomor 5.6. Yang pada pokoknya PENGUGAT’ adalah sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) Dengan Bukti Kepemilikan Akta Jual Beli

Halaman 40 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:7014/ Jatimulya. Dan TERGUGAT II Telah Membuat Pernyataan tidak pernah membeli tanah dan bangunan Selaus 107m2 Objek Perkara Aquo.Dan Telah merekayasa Merubah dan Menghapus Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor:21275/ 1997,Tanggal 15-12-1997,Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor :10.06.06.01. 20733.Dan Akta Jual Beli Nomor :26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 Bersama sama di hadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH Tanggal 26 Juli 2016 (Turut Terguat 1).yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi ;

- a. Bahwa Dalil – dalil yang di kemukakan oleh “PENGUGAT dalam Gugatannya tersebut di atas adalah mengada – ada dan tidak berdasar pada fakta hukum yang sebenarnya.
- Sebab “PENGUGAT Dalam mendalilkan Sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan,Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor: 21275/ 1997,Tanggal 15-12-1997,Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733.Dan Telah Merekayasa Akta Jual Beli Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:7014/Jatimulya adalah merupakan kekeliruan dan tanpa dasar hukum yang jelas.Sebab faktanya PENGUGAT Tidak mampu membuktikan argument – argument hukumnya Jika Memang TERGUGAT II Telah merekayasa dan menghapus serta merubah Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/ Jatimulya atas nama Asmat Sukarna Sebaiknya Melakukan Upaya Hukum Dengan Melaporkan Kepada Pihak Berwajib atau Melakukan Upaya Hukum lainnya dengan mengajukan Gugatan Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Untuk Membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna tersebut.
- b. Bahwa Patut diketahui adanya peralihan hak kepemilikan atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi)

Halaman 41 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



adalah karena adanya transaksi Jual beli yang dilakukan antara PENGGGUGAT, TERGUGAT 1 Dan TERGUGAT II Dihadapan Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Notaris di kota bekasi.Dengan secara bersama – sama mengikatkan diri salam suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang di buat dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI. SH Dengan Akta PPJB Lunas Nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang telah ditanda tangani secara bersama – sama dan kesepakatan harga jual nilai objek tanah dan bangunan tersebut seharga Rp.175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan batas – batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Mustofa

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan

Sebelah Barat : Rumah Carles

Sebelah Timur : Jalan Perumahan

- c. Bahwa atas bukti kepemilikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 01/2016 Tanggal 26 juli 2016 Sehingga sah secara hukum atas Objek perkara A Quo telah dijual belikan kepada TERGUGAT II Lalu kemudian TERGUGAT II Melakukan Peralihan Hak Atas Bidang Tanah Dan Bangunan Seluas 107m2 dihadapan Kantor Notaris MASITA HARTATI.SH Dengan Akta Jual Beli (AJB) Dengan Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 Dan membalik namakan Sertipika Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor :21275/ 1997,Tanggal 15-12-1997,Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733 Berdasarkan Alat – alat bukti Berupa :

a. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 10400/Jatimulya

b. SPPT PBB Dengan NOP 32.18.081.001.027-0296.0

c. Foto Copy SSP Dan SSB

Pertanyaanya adalah kenapa PENGGGUGAT malah mempermasalahkan Hak Kepemilikan Atas Bidang Tanah Dan bangunan milik TERGUGAT II dan mengakui bahwa objek perkara A Quo adalah milik PENGGGUGAT.Padahal sudah jelas – jelas telah di jual belikan dan dialihkan haknya kepada TERGUGAT II melalui



prosedur yang benar dan jelas menurut ketentuan dan perundang – undangan yang berlaku

d. Bahwa oleh karena “TERGUGAT” II melakukan Transaksi Jual Beli di hadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI Notaris Di Kota Bekasi Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor 01/ 2016 tanggal 26 juli 2016 Dan di hadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI. SH Dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 sehingga Sah secara Hukum jual beli atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan,Kabupaten Bekasi, Sebagaimana atas bukti kepemilikan Dan Sertipika Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor :21275/1997,Tanggal 15-12-1997. Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733.

e. Bahwa Oleh karena jual Beli Tanah Dan Bangunan Seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) antara TERGUGAT I Dengan TERGUGAT II sudah mendapat persetujuan dari PENGUGAT.Sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 dihadapan Kantor Notaris Kota Bekasi NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH sehingga sah secara hukum Dan atas Peralihan Menjadi hak Milik TERGUGAT II Maka sudah cukup beralasan menurut hukum sebagaimana yang telah diamanatkan Dalam Undang – undang Hukum Acara perdata :

Pasal 570 KUHPerdara yang berbunyi :*Hak milik adalah kepemilikan untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya,asal tidak bertentangan dengan undang – undang ketertiban umum tanpa mengganggu hak orang lain*

Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi : *Persetujuan diperlukan empat syarat ,Sepakat mereka yang mengikatkan diri,kecakapan dalam membuat suatu Perikatan,suatu hal tertentu dengan sebab yang halal,Suatu sebab yang tidak terlarang.*

Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi : *Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang – undang berlaku sebagai sebuah*



undang – undang bagi mereka yang membuatnya.Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak,atau karena alasan – alasan yang ditentukan oleh undang – undang,Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

- f. Bahwa sejalan dengan peraturan perundang – undangan tersebut diatas telah dikuatkan oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :403 PK/Pdt./2015 Tanggal 26 November 2015 Mahkamah Agung Memberikan Pertimbangan Hukum yang pada pokoknya menyatakan “*Bahwa Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT Dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik.*

Putusan Tersebut dikuatkan kembali melalui putusan nomor : 256 K/Pdt/2016 Tanggal 18 Juli 2016.Putusan Nomor 1161 K/Pdt/2016 Tanggal 14 September 2016.Putusan Nomor 2828 K/Pdt/2016 tanggal 14 Desember 2016

- g. Bahwa sebagaimana juga terdapat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 5/2014 Tanggal Disebutkan dua kriteria Pembeli Yang harus dilindungi Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang – undangan yaitu:

1. *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;*
2. *Pembelian Tanah dihadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 (sic),atau ;*
3. *Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat ,yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa setempat*

- h. Bahwa Berdasarkan Fakta – Fakta Hukum tersebut diatas maka sudah cukup jelas,Terang Dan Nyata mengenai objek perkara atas satu bidang tanah dan bangunan seluas seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan,Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor: 21275/ 1997,Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733 Dan Perjanjian Pengikatan



Jual Beli Nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 dan Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 adalah sah secara hukum milik TERGUGAT II.

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa, dan menangani serta yang akan memutus Perkara A Quo, Berdasarkan uraian dan keterangan serta fakta tersebut diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi bahwa PENGGUGAT" adalah sebagai Pihak Pembeli yang beritikad Buruk. Sebab sudah jelas – jelas Telah melakukan transaksi jual beli secara bersama – sama dihadapan kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang sah secara hukum akan tetapi PENGGUGAT.

Seakan – akan tidak mau mengakui adanya jual beli yang dilakukan secara Langsung oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I Dan TERGUGAT II dan Oleh karena itu sudah patut dan layak PENGGUGAT Merupakan Pihak yang beritikad Buruk, Sehingga tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum. Dan TERGGUGAT II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Untuk Menyatakan bahwa Jual Beli Dihadapan Notaris MUSLIMAH KURNIATI.SH dengan PPJB Nomor : 01/2016 tanggal 26 juli 2016 dan Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 tanggal 26 juli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI dinyatakan sah menurut hukum.

**IV. GUGATAN PERKARA AQUO DEMI HUKUM HARUS DINYATAKAN
DITOLAK DIKARENAKAN DIAJUKAN OLEH PIHAK YANG BERITIKAD
BURUK (MALI/DOLI PRAECENTIS)**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil - dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali atas hal – hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT II dalam pokok perkara ini, Dan hal – hal yang diuraikan dalam JAWABAN Pokok Perkara ini secara Mutatis Mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian EKSEPSI Dan JAWABAN sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas Dari TERGUGAT II. Dan Jawaban ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili dan yang akan memutus Perkara Nomor : 110/Pdt.G/ 2023/PN.Ckr Tanggal 08 Mey 2023 .

Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Beserta anggota Yang Menangani, Memeriksa dan yang akan memutus Perkara AQuo. Bahwa PENGUGAT mendalilkan dalam Gugatannya pada Halaman 3 Nomor 3, Halaman 5 nomor 11, Halaman 6 nomor 12, Halaman 7 Nomor 13-14, Halaman 8 Nomor 15.16.17, Halaman 10 Nomor 22, Halaman 11 Nomor 23, Halaman 12 Nomor 24, Halaman 13 Nomor 26, Halaman 15 Nomor 30-31, Halaman 16 Nomor 32-33. Mendalilkan yang pada pokoknya menjelaskan bahwa PENGUGAT Adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 107m2 dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011. Dan TERGUGAT II Telah merekayasa dan menghapus Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7014/Jatimulya yang kemudian bulan september 2012 SHGB Nomor 7014/jatimulya dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas nama Joko Widodo yang terletak di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi

a. Bahwa sebagai pihak yang mempunyai kepentingan semestinya PENGUGAT" Lebih jeli dalam menyusun dan membuat surat Gugatan terhadap objek perkara AQuo dan juga dalam menetapkan dan menjelaskan mengenai batas – batas atas objek perkara A Quo serta paham atas bukti – bukti sebidang tanah sawah yang terletak di di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya atas Nama Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor: 21275/1997, Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733 Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 dan Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 apa yang di Gugat Dan apa yang di minta harus jelas dan relevan terutama dalam menetapkan batas – batas bukti kepemilikan tersebut. Akan tetapi secara nyata' PENGUGAT" dalam menetapkan batas - batas objek perkara Dimaksud, Tidak cukup jelas, apa Yang di Gugat tidak di jelaskan. Sehingga Dengan demikian Gugatan A Quo yang diajukan

Halaman 46 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



oleh “penggugat” harus dinyatakan Ditolak dikarenakan diajukan oleh pihak yang tidak beritikad Buruk (Mali/Doli Praeentis)

- b. Bahwa Perlu diketahui sebelumnya pada tanggal 26 juli 2016 antara TERGUGAT II Dan TERGUGAT I bersama – sama dengan TITI SUTINI (PENGGUGAT) telah mendapatkan persetujuan dengan bersama – sama dan telah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian jual beli dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH.Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.

Seharga 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).Dan sebelum Gugatan Perkara A Quo diajukan oleh PENGGUGAT sudah ada peralihan hak yang dilakukan antara PENGGUGAT,Dan TERGUGAT I Serta TERGUGAT II Sehingga atas dasar itulah TERGUGAT II sah secara hukum bahwa atas Bidang Tanah Dan bangunan tersebut diatas bukanlah milik PENGGUGAT lagi.Dengan demikian Gugatan A Quo harus dinyatakan Ditolak dikarenakan Gugatan yang di ajukan oleh ‘PENGGUGAT” atas objek perkara A Quo dilakukan oleh pihak yang beritikad Buruk (Mali/Doli Praeentis)

- c. Bahwa sebagaimana juga terdapat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 5/2014 Tanggal Disebutkan dua kriteria Pembeli Yang harus dilindungi Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang – undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;*
- Pembelian Tanah dihadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 (sic),atau ;*
- Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat ,yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa setempat*

- d. Bahwa oleh karenanya “TERGUGAT” Merupakan Pembeli yang beritikad Buruk maka sudah sepatutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) (turut tergugat IV) Kabupaten Bekasi dan Para Pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kabupaten Bekasi agar Tidak Memberikan izin untuk memproses dan membalik namakan untuk dan atas nama diri "PENGUGAT

- e. Bahwa jika memang PENGUGAT Merasa tanah dan bangunan itu adalah miliknya Semestinya Penggugat dapat membuktikan bukti hukum secara tegas yang disertai dengan dokumen – dokumen kepemilikan yang sah secara hukum. Akan tetapi faktanya sampai gugatan ini di Ajukkan oleh Penggugat terbukti tidak dapat membuktikan secara hukum Yang menguatkan Dalil – dalil Penggugat atas pengakuanya sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan Seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi). yang terletak di di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Sebab semestinya PENGUGAT sadar dan tidak perlu memaksakan kehendak dengan mengajukan Gugatan Terhadap perkara Aquo dikarenakan tanah dan bangunan seluas 107m2 telah dijual belikan kepada TERGUGAT II Dan telah beralih hak kepemilikanya, berdasar pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 01/2016 tanggal 26 juli 2016 yang telah disepakati secara bersama – sama dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 di Hadapan Kantor Notaris MASITA HARTATI. SH Dan Juga atas Bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :10400/jatimulya atas nama Asmat Sukrna dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Mustofa
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
Sebelah Barat : Rumah Carles
Sebelah Timur : Jalan Perumahan

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa, dan menangani serta yang akan memutus Perkara A Quo, Berdasarkan urain dan keterangan serta fakta tersebut diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi bahwa PENGUGAT" adalah sebagai Pihak yang beritikad Buruk. Sebab sudah jelas – jelas Telah melakukan transaksi jual beli secara bersama – sama dihadapan kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang sah secara hukum akan tetapi

Halaman 48 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

Disclaimer

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



PENGGUGAT. Seakan akan tidak mau mengakui adanya jual beli yang dilakukan secara Langsung oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I Dan TERGUGAT II dan Oleh karena itu sudah patut dan layak PENGGUGAT Merupakan Pihak yang beritikad Buruk, Sehingga tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum. Dan TERGUGAT II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Untuk Menyatakan bahwa Jual Beli Dihadapan Kantor Notaris MUSLIMAH KURNIATI.SH dengan PPJB Nomor : 01/2016 tanggal 26 juli 2016 dan Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 tanggal 26 juli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH. Dan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna yang dibuat dan/atau diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat IV) dinyatakan sah menurut hukum. Dan oleh karena PENGGUGAT adalah merupakan Pihak Yang beritikad Buruk maka sudah sepatutnya Gugatan A Quo Harus dinyatakan DI Tolak demi hukum Atau Setidak – Tidaknya dinyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard

V. TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa "TERGUGAT" II Menolak Dan Membantah Dengan Tegas Seluruh Dalil Dalil Gugatan Yang Dikemukakan Oleh "PENGGUGAT" Dalam Gugatannya, Kecuali Atas Hal – hal Yang Secara Tegas Diakui Oleh "TERGUGAT" II Dalam JAWABAN Ini. Dan hal – hal yang diuraikan dalam EKSEPSI serta JAWABAN Dalam Pokok Perkara ini secara Mutatis Mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan EKSEPSI serta JAWABAN sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas Dari TERGUGAT II Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan yang akan memutus Perkara Nomor : 110/Pdt.G/ 2023/PN.Ckr Tanggal 08 Mei 2023
Bahwa "PENGGUGAT" Mendalilkan dalam Gugatannya pada halaman 15 nomor 30-31, Halaman 16 Nomor 32-33, dan Halaman 17 Nomor 34 yang pada pokoknya bahwa TERGUGAT II Telah Secara bersama melakukan Perbuatan Melawan Hukum Bersekongkol dengan merekayasa Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 Dan Sertipikat Hak Milik Nomor :10400/ jatimulya dari nama asal Joko Widodo Dirubah menjadi Atas Nama Asmas Sukarna.



- a. Bahwa menurut “TERGUGAT” II Dalil – dalil yang di kemukakan oleh “PENGGUGAT dalam Gugatannya tersebut di atas adalah mengada ada dan tidak berdasar pada fakta hukum yang sebenarnya. Sebab hingga sampai saat Gugatan diajukan oleh PENGGUGAT terhadap atas satu bidang tanah Dan bangunan seluas 107m2 yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi.Masih Tercatat dan tertulis atas nama TERGUGAT II dan belum Pernah ada Peralihan Hak kepada Siapapun Sebagaimana atas bukti kepemilikan Sertipika Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ jatimulya Terdaftar atas nama Pemegang Hak Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997,Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06 06.01.20733 Dan faktanya belum ada Peralihan Hak apun. Sehingga atas dasar apa PENGGUGAT Mendalilkan Gugatannya bahwa TERGUGAT II Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.Pertanyaanya adalah Apakah Bukti – Bukti yang telah disampaikan tersebut diatas kurang cukup Sehingga PENGGUGAT mendalikan TERGUGAT II Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- b. Bahwa tentunya jika “PENGGUGAT” sebagai pemilik yang sah dan juga Sebagai Pembeli yang Beritikad Baik atas bidang tanah Dan bangunan seluas 107 m2 (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi.Sebagaimana atas bukti kepemilikan Sertipika Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya Terdaftar atas nama Pemegang Hak Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997,Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733,Dan Bukti Akta Surat Perjanjian Pengikatan (PPJB) Lunas Jual Beli Nomor : 01/2016 Tanggal 26 Juli 2016 Dan Bukti Surat Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 Dengan batas – batas sebafei berikut :
- | | |
|-----------------|-------------------|
| Sebelah Utara | : Rumah Mustofa |
| Sebelah Selatan | : Jalan Perumahan |
| Sebelah Barat | : Rumah Carles |
| Sebelah Timur | : Jalan Perumahan |



- c. Bahwa dasar hukum dan bukti kepemilikan TERGUGAT II atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) adalah Perjanjian Perikatan Jual beli Nomor : 01/2016 tanggal 26 juli yang dibuat dihadapan kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat dan diterbitkan Dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH, Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/ jatimulya atas nama Asmat Sukarna Yang diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat IV).Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi.Sah secara hukum karena sesuai ketentuan peraturan dan perundang – undangan yang berlaku.
- d. Bahwa jika merujuk pada bukti – bukti yang sudah disampaikan oleh TERGUGAT II berdasarkan fakta – fakta Tersebut diatas maka sudah jelas dan tidak dapat disangkal lagi jika TERGUGAT II sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m² (seratus tujuh meter persegi) dengan bukti kepemilikan yang sah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/ jatimulya atas nama Asmat Sukarna.Lalu dengan alasan apa sehingga PENGGUGAT Mendalilkan dalam Gugatannya Sebagai pemilik yang sah terhadap Objek perkara A Quo.Dan dengan alasan apa lagi sehingga TERGUGAT II dianggap sebagai pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Telah merekayasa Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 Dan telah menghapus Dan merubah Sertipikat Hak Milik Nomor :10400/jatimulya yang sebelumnya atas nama Joko Widodo Berubah menjadi Asmat Sukarna.Dengan demikian Gugatan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana Dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdakta dalam Gugatan A Quo harus dinyatakan Ditolak oleh Majelis Hakim
- e. Bahwa dari penjelasan yang telah diuraikan tersebut diatas oleh TERGUGAT” II Dapat disimpulkan “PENGGUGAT” Merupakan Pihak yang beritikad Buruk maka sudah sepatutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) (turut tergugat II) Kabupaten Bekasi dan Para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kabupaten Bekasi agar Tidak diberikan izin untuk memproses dan membalik namakan untuk dan atas nama diri “PENGGUGAT.Dan oleh karena



“PENGUGAT” Merupakan pihak yang beritikad Buruk Maka sudah sepatutnya tidak perlu diberikan perlindungan hukum.

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa,dan menangani serta yang akan memutus Perkara A Quo Berdasarkan urain Dan fakta - fakta tersebut diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan,dan tidak dapat di sangkal lagi Oleh karena Gugatan Yang diajukan oleh PENGUGAT Terhadap TERGUGAT II Tidak terdapat unsur – unsur perbuatan melawan hukum, mengenai Adanya perbuatan dan perbuatan tersebut melawan hukum adanya kesalahan, adanya kerugian bagi korban dan tidak ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara,sebagaimana dalil – dalil Gugatan PENGUGAT dalam Gugatannya.Untuk itu TERGUGAT.II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Untuk Menyatakan bahwa “TERGUGAT II Tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Gugatan A Quo.Dan oleh karena TERGUGAT”II Bukan sebagai yang melakukan Perbuatan Melawan hukum Maka sudah sepatutnya Gugatan “PENGUGAT” Harus Di Tolak demi hukum Atau Setidak – Tidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)

VI. PENGUGAT TIDAK MENGALAMI KERUGIAN APA – APA.

1. Bahwa “TERGUGAT” II Menolak Dan Membantah Dengan Tegas Seluruh Dalil Dalil Gugatan Yang Dikemukakan Oleh “PENGUGAT” Dalam Gugatannya, Kecuali Atas Hal – hal Yang Secara Tegas Diakui Oleh “TERGUGAT” II Dalam JAWABAN Ini. Dan hal – hal yang diuraikan dalam EKSEPSI serta JAWABAN Dalam Pokok Perkara ini secara Mutatis Mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian EKSEPSI Dan JAWABAN sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas Dari TERGUGAT II.Dan Jawaban ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim yang memeriksa,mengadili dan yang akan memutus Perkara Nomor : 110/Pdt.G/ 2023/PN.Ckr Tanggal 08 Mei 2023

Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Beserta anggota Yang Menangani,Memeriksa dan yang akan memutus Perkara AQuo. Bahwa para “PENGUGAT dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatannya mendalilkan Pada halaman 17-19 Huruf a dan huruf b, yang pada pokoknya mengatakan bahwa PENGUGAT ;

sebagai pemilik yang sah dan pemegang Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor : 10400/jatimulya tidak dapat menjual tanah milik PENGUGAT tersebut dan tidak dapat mengajukan pinjaman uang ke Bank yang saat ini nilainya sejumlah Rp.609.000.000 (enam ratus Sembilan juta rupiah) dengan perhitungan kerugian Materiil dan immaterial sebagai berikut :

Kerugian Metriel : *Luas Tanah X Harga Pasaran/m2*

$$107m2 \times Rp\ 5.700.000 = Rp\ 609.000.000$$

Kerugian Immateril : *Kerugian immaterial karena kepemilikan atas tanah tersebut menjadi terkatung – katung, Sehingga Penggugat tertekan secara Psikis/stress, tidak dapat tidur dengan nyenyak, Penggugat mengkhawatirkan kehilangan tanah yang telah didapat dari jual beli .sejak Penggugat mengetahui aset yang dimiliki berupa tanah SHM Nomor : 10400/jatimulya dalam lelang KPCLN Bekasi. Dan Penggugat mengurus ke instansi – instansi sampai pengajuan Gugatan PMH dan atas kerugian immaterial tersebut sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)*

Dengan rincian sebagai berikut : Rp 609.000.000

Rp 1.000.000.000

Total = Rp 1.609.000.000

Terbilang : satu milyar enam ratus Sembilan juta rupiah

a. Bahwa dalil – dalil Gugatan “PENGUGAT” Dalam Gugatannya yang Mendalilkan telah mengalami kerugian secara Metriel dan immaterial akibat tidak bisa mengajukan pinjaman Ke Bank dan tidak bisa menjual tanah dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) seharga Rp 609.000.000 (enam ratus Sembilan juta rupiah) Adalah Dalil yang mengada – ada tanpa melihat bukti – bukti dan dasar hukum yang jelas. Alasan tersebut tentunya cukup beralasan menurut ketentuan hukum dan perundang – undangan yang berlaku. Sebab faktanya Hingga sampai saat Gugatan Ini diajukan oleh “PENGUGAT” pada pengadilan Negeri Cikarang bidang Fisik tanah dan bangunan seluas 107 m2 telah dijual belikan dan dialihkan Haknya kepada TERGUGAT II

Dengan bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 dihadapan Kantor Notaris

Halaman 53 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli Dihadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI SH.Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/ jatimulya atas nama Asmat Sukarna 10400/jatimulya Terdaftar atas nama Pemegang Hak Asmat Sukarna Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997,Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06. 06.01.20733 yang terletak JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Dengan Batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Mustofa
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
Sebelah Barat : Rumah Carles
Sebelah Timur : Jalan Perumahan

- b. Bahwa oleh karena objek perkara atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Dengan bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang diterbitkan dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH,Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/ 2016 tanggal 26 Juli yang dibuat Dihadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI SH.Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna 10400/ jatimulya Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997,Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06. 06.01. 20733 Adalah sah Milik TERGUGAT II, Sehingga PENGGUGAT tidak Mengalami kerugian apapun Baik kerugian Materiel maupun kerugian Immateriel.
- c. Bahwa selain itu “PENGGUGAT” Dalam mendalilkan Kerugian materiil maupun immaterial tidak terperinci secara utuh.sehingga dengan tidak dirinci secara jelas mengenai kerugian materil dan immateril dalam tuntutan tersebut maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tuntutan tersebut seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima Yurisprudensi tersebut antara lain Adalah sebagai berikut :
- YURISPRUDENSI MA-RI NO.550.K/Sip/1979 tanggal 3 mei 1980 “*petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tdak dapat diterima*”

Halaman 54 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



karena tidak di adakan rincian mengenai kerugian – kerugian yang dituntut.

YURISPRUDENSI MA-RI No 5888.K/SIP/1983/ tanggal 28 mei 1984 yang kaedah hukumnya menyatakan “ *setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan.Tanpa perincian yang dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.*

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa,dan menangani serta yang akan memutus Perkara A Quo,Berdasarkan urain fakta diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi bahwa PENGUGAT” tidak mengalami kerugian Materiil maupun immaterial apapun,sehingga tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum.Dan oleh karena tidak mengalami kerugian apapun sehingga “TERGUGAT II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Untuk Menyatakan bahwa “TERGUGAT” II Tidak perlu harus membayar atas kerugian materiil dan immaterial sebagaimana dalam Gugatan A Quo.Dan sudah sepatutnya Gugatan “PENGUGAT” Harus Di Tolak demi hukum Atau Setidak Tidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)

VII. TENTANG PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD).

1. Bahwa “TERGUGAT” II Menolak Dan Membantah Dengan Tegas Seluruh Dalil Dalil Gugatan Yang Dikemukakan Oleh “PENGUGAT” Dalam Gugatannya, Kecuali Atas Hal – hal Yang Secara Tegas Diakui Oleh “TERGUGAT” II Dalam JAWABAN Ini. Dan hal – hal yang diuraikan dalam EKSEPSI serta JAWABAN Dalam Pokok Perkara ini secara Mutatis Mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian EKSEPSI Dan JAWABAN sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas Dari TERGUGAT II.Dan Jawaban ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim yang memeriksa,mengadili dan yang akan memutus Perkara Nomor : 110/Pdt.G/ 2023/PN.Ckr Tanggal 08 Mei 2023

Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Menangani,Memeriksa dan yang

Halaman 55 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



akan memutus Perkara AQuo. Bahwa para "PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan Pada halaman 20-21 nomor 35.36.37 yang pada pokoknya bahwa PENGGUGAT Dalam mengajukan Gugatan A Quo didasarkan pada bukti – bukti yang sah maka memohon kepada Pengadilan Cikarang Dalam Perkara AQuo dapt dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada bantahan ,perlawanan (verzet) atau kasasi.

a. Bahwa dalil – dalil Gugatan PENGGUGAT Dalam Gugatannya yang memohonkan putusan serta merta (uitvoer bij voorraad) atas bidang tanah Dan bangunan seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) Adalah Dalil Gugatan yang mengada – ada dan tanpa tanpa dasar hukum yang jelas.Alasan tersebut tentunya cukup beralasan menurut ketentuan hukum dan perundang – undangan yang berlaku.Sebab PENGGUGAT Mengakui sebagai pemilik yang sah namun faktanya Hingga sampai saat Gugatan Ini diajukan "PENGGUGAT"pada Pengadilan Negeri Cikarang bidang Fisik tanah dan bangunan seluas 107m2 Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Dengan bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang diterbitkan dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH,Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/ 2016 tanggal 26 Juli yang dibuat Dihadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI SH.Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna 10400/ jatimulya Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997, Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06. 06.01. 20733 Adalah sah Milik TERGUGAT II, Sehingga atas dasar apa "PENGGUGAT" Mengakui sebagai pemilik yang sah dan memohon agar dilakukan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad)

b. Bahwa Berdasarkan uraian dan keterangan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan apapun dalam perkara aquo tersebut.Sehingga dikarenakan PENGGUGAT Tidak memiliki hak kepemilikan dalam perkara aquo tersebut. Maka sudah sepatutnya dan sangat beralasan menurut Hukum jika majelis hakim tidak berwenang untuk mengabulkan Permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Serta Merta (uitvoebaar bij voorraad) Sita Jaminan Yang Di mohonkan oleh PENGGUGAT atas perkara aquo tersebut.

- c. Bahwa Berdasarkan Fakta – Fakta Hukum Yang jelas Dan Terang Dan juga Nyata dan telah terurai tersebut tentang kepemilikan yang sah terhadap objek perkara atas satu bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Dengan bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang diterbitkan dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH,Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/ 2016 tanggal 26 Juli yang dibuat Dihadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI SH.Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna 10400/ jatimulya Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997, Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06. 06.01. 20733 adalah sah milik TERGUGAT II.Dengan demikian Gugatan A Quo Yang memohonkan terlebih dahulu putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) kepada majelis hakim pengadilan negeri cikarang harus dinyatakan Ditolak Demi hukum.

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa,dan menangani serta yang akan memutus Perkara A Quo,Berdasarkan urain fakta diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi bahwa PENGGUGAT" bukanlah pemilik yang sah atas bidang tanah Dan Bangunan Seluas 107m2 Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Dengan bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang diterbitkan dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH,Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/ 2016 tanggal 26 Juli yang dibuat Dihadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI SH.Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna 10400/ jatimulya Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997, Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06. 06.01. 20733 Sehingga Tidak memiliki kepentingan apapun dan tidak perlu mendapatkan

Halaman 57 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



perlindungan hukum. Dan oleh karena PENGUGAT bukan pemilik yang sah maka tidak ada kewenangan majelis hakim mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta yang dimohonkan oleh PENGUGAT. Untuk itu "TERGUGAT II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Untuk Menyatakan Permohonan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Gugatan "PENGUGAT" Harus DiTolak demi hukum Atau Setidak – Tidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)

VIII. TENTANG PERMOHONAN DENDA UANG PAKSA (DWANGSOOM)

1. Bahwa "TERGUGAT" II Menolak Dan Membantah Dengan Tegas Seluruh Dalil Dalil Gugatan Yang Dikemukakan Oleh "PENGUGAT" Dalam Gugatannya, Kecuali Atas Hal – hal Yang Secara Tegas Diakui Oleh "TERGUGAT" II Dalam JAWABAN Ini. Dan hal – hal yang diuraikan dalam EKSEPSI serta JAWABAN Dalam Pokok Perkara ini secara Mutatis Mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian EKSEPSI Dan JAWABAN sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas Dari TERGUGAT II. Dan Jawaban ini Sebagai Bahan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan yang akan memutus Perkara Nomor : 110/Pdt.G/ 2023/PN.Ckr Tanggal 08 Mei 2023

Mohon Perhatian Dengan Segala Hormat Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Menangani, Memeriksa dan yang akan memutus Perkara A Quo. Bahwa para "PENGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan Pada halaman 21 nomor 38 yang pada pokoknya bahwa PENGUGAT Dalam mengajukan Gugatan A Quo didasarkan pada bukti – bukti yang sah maka memohon kepada Pengadilan Cikarang Dalam Perkara A Quo Apabila TERGUGAT II tidak memenuhi isi putusan ini maka dikenakan denda (dwangsom) Sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatan

Dan atas permohonan Sebagaimana yang telah dimohonkan oleh PENGUGAT Dalam Gugatannya TERGUGAT II menolak secara tegas mengenai permohonan Uang paksa (dwangsoom) yang dimohonkan oleh Penggugat dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalil – dalil Gugatan PENGUGAT Dalam Gugatannya yang memohonkan denda uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap keterlambatan Adalah Dalil Gugatan yang mengada – ada dan tanpa tanpa dasar hukum yang jelas. Alasan tersebut tentunya cukup beralasan menurut ketentuan hukum dan perundang – undangan yang berlaku. Sebab faktanya Bukti – bukti kepemilikan yang sah adalah Milik TERGUGAT II. Dan Hingga sampai Gugatan Ini diajukan oleh “PENGUGAT” pada Pengadilan Negeri Cikarang bidang Fisik tanah dan bangunan seluas 107m2 Yang terletak di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Dengan bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang diterbitkan dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH, Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/ 2016 tanggal 26 Juli yang dibuat Dihadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI SH. Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna 10400/ jatimulya Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997, Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06. 06.01.20733 Adalah sah Milik TERGUGAT II dan belum dialihkan haknya kepada siapapun. Sehingga atas dasar apa PENGUGAT Mengakui sebagai pemilik yang sah dan memohon agar di mohonkan denda uang paksa kepada TERGUGAT II.
- b. Bahwa apabila diperhatikan secara cermat tuntutan PENGUGAT untuk membayar ganti Rugi materil dan immaterial serta Denda Uang paksa (dwangsoom) jelas merupakan tuntutan mengenai ganti pembayaran sejumlah uang. Sesuai dengan ketentuan Pasal 606 a RV, terhadap putusan tersebut tidak dapat diberlakukan uang paksa atau dwangsoom. karena dwangsoom hanya dapat di berlakukan pada putusan yang tidak mengandung hukuman pembayaran sejumlah uang Selengkapny Pasal 606 a RV Menyatakan : Sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayaran sejumlah uang maka dapat ditentukan , Bahwa sepanjang atau setiap kali terhakum tidak memenuhi hukuman tersebut , olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.

Halaman 59 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

- c. Bahwa Permohonan Uang paksa dwangsoom oleh PENGUGAT tersebut diatas tidak sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 791 K/SIP/1972 Tanggal 26 Februari Dalam perkara antara Tjia Khun Tjai melawan Tjan Thaiam Song alias Hartono Candra dimana dalam Putusan tersebut mengandung kaidah – kaidah hukum yaitu Uang Paksa (dwangssom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang (vide rangkuman Yurisprudensi MA RI II Hukum Perdata Dan Acara Perdata ,Proyek Yurisprudensi MA 1997 ,Halm 274).

Mohon Perhatian Kepada Yang Terhormat ketua Majelis Hakim beserta anggota Yang Memeriksa,dan menangani serta yang akan memutus Perkara A Quo,Berdasarkan urain fakta diatas maka sudah sangat jelas dan tidak dapat terbantahkan dan juga tidak dapat di sangkal lagi bahwa TERGUGAT II Adalah pemilik yang sah atas bidang tanah Dan Bangunan Seluas 107m2 Yang terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Dengan bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor : 01/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang diterbitkan dihadapan Kantor Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH,Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli yang dibuat Dihadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI SH.Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya atas nama Asmat Sukarna 10400/jatimulya Dengan surat ukur nomor : 21275/ 1997, Tanggal 15-12-1997 Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06. 06.01. 20733.Dan oleh karena TERGUGAT II Adalah pemilik yang sah atas objek perkara AQuo maka PENGUGAT Tidak memiliki kepentingan apapun dan tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum.Dan oleh karena PENGUGAT bukan pemilik yang sah maka tidak ada kewenangan majelis hakim mengabulkan permohonan uang Denda paksa (dwangsoom) yang dimohonkan oleh PENGUGAT.Untuk itu “TERGGUGAT II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili serta yang akan memutus Perkara A Quo Untuk Menyatakan Permohonan uang paksa (dwangssom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) yang dimohonkan oleh PENGUGAT Dalam Gugatannya Harus DiTolak demi hukum Atau Setidak – Tidaknya Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)

IX. PETITUM

Halaman 60 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



PERMOHONAN

Mohon Perhatian Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Beserta Anggota Yang Memeriksa, Menangani Dan Yang Akan Memutus Perkara A Quo, Bahwa Berdasarkan Segenap Uraian, Argumentasi, Dalil – dalil, Fakta - Fakta, Dan Bukti Yang telah Disampaikan Sebelumnya Oleh Pihak TERGUGAT II. Serta Hal – hal Yang Telah Diurakan Dalam EKSEPSI Dan JAWABAN Dalam Pokok Perkara Tersebut Diatas. Maka Dengan Ini Kami Memohon Agar yang Mulia Ketua Majelis Hakim Beserta Anggota Pada Pengadilan Negeri Cikarang Berkenan Memutuskan Gugatan Perkara A Quo Dengan Amar Putusan Sebagai Berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Dan Mengabulkan EKSEPSI Dari TERGUGAT II Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard)

DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :

1. Menerima Dan Mengabulkan EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT Dari TERGUGAT II Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang Tidak Berwenang Memutus Perkara Aquo Dalam Kompetensi Absolut PTUN Bandung Jawa Barat
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Untuk DiTolak

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan "PENGGUGAT" Bukan Sebagai Pemilik yang sah atas Bidang Tanah Dan Bangunan Seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7014/Jatimulya yang terletak di JL. Buaya IV Blok B Nomor 231 PTI Rt 006 Rw 016, Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
3. Menyatakan Sah Menurut Hukum Jual Beli Yang Dilakukan Antara PENGUGAT Dan TERGUGAT I Serta TERGUGAT II Sebesar Rp 175.000.000 (Seratus tujuh puluh lima juta rupiah) Di Hadapan Pejabat Notaris NURUL MUSLIMAH KURNIATI.SH Sebagaimana Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 01 Tanggal 26 Juli 2016. Dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 26/2016 Tanggal 26 Juli 2016 Di hadapan Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MASITA HARTATI.SH. Atas Bidang Tanah dan bangunan Seluas 107 m2 (seratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh meter persegi) yang terletak di JL.Buaya IV Blok B Nomor 231 PTI Rt 006 Rw 016,Desa.Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Dengan Batas – Batas Sebagai Berikut :

Sebelah Utara : Rumah Mustofa
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
Sebelah Barat : Rumah Carles
Sebelah Timur : Jalan Perumahan

4. Menyatakan “TERGUGAT” II Sebagai pemilik yang sah atas Bidang Tanah dan Bangunan Seluas 107m2 (seratus tujuh meter persegi) Dengan Bukti Surat Kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ Jatimulya atas nama Asmat Sukarna yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV, yang Terletak di JL.Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 0016,Kel Jatimulya,Kecamatan Tambun Selatan,Kabupaten Bekasi,Jawa Barat.
5. Menyatakan “TERGUGAT II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige daad) Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
6. Menolak Permohonan kerugian materiil sebesar Rp 609.000.000 (enam ratus Sembilan juta rupiah) yang di mohonkan oleh “PENGGUGAT”
7. Menolak Permohonan Pembayaran Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah)setiap hari keterlambatan yang di mohonkan oleh “PENGGUGAT”
8. Menolak Permohonan membayar kerugian immateril sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang dimohonkan oleh “PENGGUGAT”
9. Menolak Permohonan Putusan Serta Merta yang dimohonkan oleh PENGGUGAT
10. Memerintahkan dan Menghukum PENGGUGAT,TERGUGAT I.III.IV Dan Para Turut Tergugat I.II.III.Dan IV Untuk Tunduk Dan Patuh Terhadap Putusan Ini.
11. Menyatakan TERGUGAT II Sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik
12. Menyatakan Penggugat Sebagai Penggugat Yang Beritikad Buruk
13. Membebaskan Seluruh Biaya Yang Timbul Dalam perkara Ini kepada PENGGUGAT Dan TERGUGAT 1.III.IV Serta Para Turut Tergugat
Atau Apabila yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pada Pengadilan Negeri Cikarang Yang Memeriksa,Menangani Dan Yang akan memutus Perkara A Quo

Halaman 62 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

Berpendapat Lain, Mohon Putusan dan Keadilan Yang Seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa **Tergugat IV** telah mengajukan jawaban tertanggal 07 November 2023, sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

A. PENGADILAN NEGERI CIKARANG TIDAK BERWENANG MENYATAKAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA A QUO SEBAGAI BATAL DEMI HUKUM (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Bahwa Tergugat IV menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam Surat Gugatannya, kecuali hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat IV ;
2. Bahwa setelah membaca dan mencermati isi surat gugatan Penggugat khususnya yang secara jelas tertulis dan terbaca pada bagian Petitum-nya (i.c. butir keenam) yaitu pada pokoknya Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Cikarang untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 10400/ Jatimulya sebagai “batal demi hukum” atau dengan kata lainnya permohonan Penggugat tersebut jelas dimaksudkan dengan secara tegas oleh Penggugat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk membatalkan sertipikat dimaksud. Permohonan yang demikian itu jelas dilarang dalam pemeriksaan sengketa di peradilan umum hal ini karena hakim perdata tidak memiliki kewenangan terhadap permohonan Penggugat yaitu untuk membatalkan sertipikat ;
3. Bahwa tidak berwenangnya hakim perdata untuk membatalkan sertipikat tanah yaitu dengan jalan menyatakan sertipikat tersebut di dalam putusan yang dijatuhkannya sebagai batal demi hukum adalah berpedoman pada Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, disebutkan pada huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 2 sebagai berikut :
“Kewenangan Menilai Kekuata Sertipikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah : a. Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertipikat, namun hanya berwenang menyatakan sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah.

Halaman 63 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN) ;

4. Bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat mengandung permohonan yang tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Cikarang karena Majelis Hakim Perdata yang memeriksa dan mengadili perkara a quo tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah atas obyek sengketa dengan jalan menyatakan sertifikat tersebut di dalam putusan-nya (men-declare) sebagai “batal demi hukum” (cf. petitum Penggugat) maka surat gugatan Penggugat haruslah dikualifikasi sebagai gugatan yang mengandung cacat formil in casu Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo melainkan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN). Dengan demikian gugatan Penggugat berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;
5. Selanjutnya Tergugat IV memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara memberikan Putusan Sela terlebih dahulu yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

DALAM PUTUSAN SELA :

- 1) Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV tentang Kompetensi Absolut;
 - 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat ;
- Atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

B. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA)

6. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat di dalam surat gugatannya yang pada pokoknya meminta pembatalan atas Akta Jual Beli No. 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II tentang jual beli tanah obyek sengketa dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT dengan dasar bahwa persetujuan yang diberikan Penggugat dalam jual beli tersebut yang dilakukan dengan cara memberikan atau membubuhkan tanda tangannya di dalam akta dimaksud adalah karena Penggugat merasa ditipu atau diperdaya oleh suaminya (in casu Tergugat I) ;
7. Bahwa persetujuan yang dibuat oleh Penggugat dengan cara membubuhkan tanda tangannya ke dalam AJB No. 26/2016 pada

Halaman 64 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



tanggal 26 Juli 2016 jika dihitung sampai dengan tuntutan untuk membatalkan akta jual beli dimaksud melalui surat gugatan a quo tertanggal 30 Mei 2023 dari sejak Penggugat mengetahui atau merasakan adanya unsur penipuan ketika Penggugat tidak mendapatkan uang pinjaman yang dijanjikan oleh Tergugat III yaitu bulan Juli 2016 (posita angka 6 s.d. 10) maka jelas telah melewati batas waktu yang diperkenankan secara hukum untuk mengadakan tuntutan pembatalan jual beli tersebut karena telah melampaui batas waktu yaitu sampai dengan 5 (lima) tahun. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara yang menyatakan,

“Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek, maka waktu itu adalah lima tahun.

Waktu tersebut mulai berlaku dalam hal ada penyesatan atau penipuan, sejak hari diketahuinya penyesatan atau penipuan itu” ;

8. Bahwa dengan adanya jangka waktu lima tahun di dalam Pasal 1454 KUH-Perdata tersebut, sejatinya adalah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak lain dalam perjanjian. Mungkin hal ini terkesan tidak adil, karena seolah-olah adanya perlindungan hukum bagi pelaku penipuan, penyesatan, dan atau pemaksaan. Namun, jika diteliti secara teliti, maka pemberian perlindungan hukum sejatinya adalah juga bagi pihak ketiga yang beritikad baik yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Jika tidak adanya batas waktu, itu artinya selamanya pihak ketiga yang berkaitan dengan perjanjian tersebut akan dibayang-bayangi ketakutan karena perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak lain. Dengan adanya jangka waktu tersebut, sejatinya pembentuk Undang-Undang berharap pembuat perjanjian yang sadar ketika membuat perjanjian akibat adanya paksaan, penyesatan, dan/atau penipuan tersebut segera melakukan pembatalan jika memang merasa dirugikan. Justru, jika tidak ada batas waktu terkait dengan pembatalan akibat adanya paksaan, penyesatan, dan/atau penipuan, maka nantinya pihak yang beritikad buruk, dapat mendalilkan adanya paksaan, penyesatan, dan/atau penipuan sebagai celah hukum untuk membatalkan suatu perjanjian. **Apakah ini yang sedang dilakukan oleh Penggugat dengan gugatannya tersebut?** Kenapa Penggugat tidak mengajukan gugatan pada saat dirinya merasa ditipu oleh Tergugat III pada bulan Juli 2016 (i.e. posita angka 6 surat



gugatan) sesuai dengan dalil positifnya angka 10 yang perlu dikutip sebagai berikut :

“Yang dijanjikan Tergugat III yaitu pencairan pinjaman sampai dua hari ternyata tidak pernah ditepati, dan pada akhirnya Penggugat menghubungi Tergugat III melalui telepon akan tetapi Tergugat III terkesan menghindar dan nomor teleponnya tidak aktif sehingga tidak bisa dihubungi lagi dan tidak ditemukan keberadaannya sampai gugatan ini diajukan.

Dari penjelasan tersebut jelas Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara membujuk Penggugat agar supaya menandatangani sebuah surat yang tidak diketahui isinya oleh Penggugat dengan iming-iming akan memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dst”

9. Bahwa oleh karena tuntutan pembatalan AJB No. 26/2016 yang diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) sesuai dengan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdata, maka surat gugatan Penggugat terbukti mengandung cacat formil sehingga sudah selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

10. Bahwa selain daripada eksepsi kompetensi absolut yang dikemukakan oleh Tergugat IV di atas dan berdasarkan uraian-uraian Penggugat yang didalilkan dalam posita gugatannya, khususnya dalil Penggugat yang menyatakan dirinya merasa terbujuk oleh suaminya sendiri (in casu Tergugat I) untuk menanda-tangani suatu akta perikatan sebagaimana diuraikan dalam positifnya dari angka 1 sampai dengan angka 10 dan oleh karenanya merasa “ditipu” oleh Tergugat IV (i.e. posita angka 10), maka surat gugatan yang dibuat secara demikian itu juga mengandung ketidakjelasan atau kekaburan di dalam dirinya sendiri (obscuur libel). Adapun ketidakjelasan atau kekaburan surat gugatan Penggugat tersebut sebagaimana dapat ditunjukkan oleh Tergugat IV antara lain :

- 1) Bahwa di dalam petitum-nya butir keenam Penggugat meminta secara tegas agar Pengadilan Negeri Cikarang menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 sebagai **tidak sah** atau **batal demi hukum** dan/atau **dinyatakan tidak mempunyai kekuatan**



hukum yang mengikat. Permintaan yang demikian itu jelas kabur dan mengandung inkonsistensi bagi Pengadilan karena masing-masing dari frasa tersebut (yaitu frasa tidak sah dan frasa batal demi hukum) di dalam Hukum Perikatan khususnya yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara jelas memiliki konsekuensi hukum-nya sendiri terhadap penerapan pembuktian yang tidak sama atas keberlakuan syarat sahnya perjanjian. Di dalam perikatan ex. Pasal 1320 KUHPerdara terdapat 4 (empat) syarat yaitu :

- a. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
- b. Kecakapan para pihak dalam perjanjian,
- c. Suatu hal tertentu, dan
- d. Sebab yang halal

Syarat a dan b tersebut melekat pada subjek atau para pihak yang membuat perjanjian. Oleh karena itu, keduanya sering disebut sebagai syarat subyektif. Kemudian, syarat c dan d melekat pada isi dari perjanjian itu sendiri. Oleh karena itu, keduanya sering disebut sebagai syarat objektif.

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, perjanjian tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan (voidable/vernietigbaar). Namun, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum (null and void nietig) ;

- 2) Bahwa di dalam posita surat gugatan, Penggugat secara jelas menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah membujuknya untuk menandatangani akta perikatan didasari dengan adanya tipu-muslihat (Penipuan) namun tidak ada satupun dalil Penggugat di dalam surat gugatannya yang menyatakan Tergugat I terbukti melakukan tindak pidana penipuan yang didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan tipu-muslihat (penipuan) yang menjadi sebab terbujuknya Penggugat untuk menandatangani akta perikatan adalah termasuk dalam kualifikasi dalil “prasangka”. Dimana Penipuan tidaklah dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan. Hal ini sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1328 KUHPerdara yang dipotong secara parsial dimana selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah



sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat.

Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan". (penebalan huruf oleh Tergugat IV).

11. Bahwa selanjutnya oleh karena terbukti tidak ada satu pun putusan pengadilan yang menyatakan Tergugat IV terbukti telah melakukan tindak pidana penipuan terhadap Penggugat maka jelas surat gugatan Penggugat adalah mengandung ketidakjelasan atau kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakannya sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

D. TERGUGAT IV TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM APAPUN DENGAN PENGUGAT (EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON)

12. Bahwa apabila mencermati isi surat gugatan Penggugat yang telah menarik Tergugat IV sebagai pihak berperkara (in litis), ternyata tidak ada satupun dalil yang menyebutkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV. Pada faktanya terhadap obyek sengketa, Penggugat tidak memiliki alas hak yang jelas hal ini karena di dalam Sertipikat Hak Milik No. 10400/Jatimulya tercatat atas nama Tergugat IV yang membelinya dari hasil prosedur lelang yang sah dan oleh karenanya Tergugat IV adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum ;
13. Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat IV tidak terikat hubungan hukum maka gugatan Penggugat yang menarik Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a quo merupakan gugatan yang tidak memenuhi persyaratan formil suatu gugatan sebagaimana dimaksud dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu :
- a. Putusan Nomor : 294 K/Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971 dengan kaidah hukumnya menyebutkan, "Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan" ;
 - b. Putusan Nomor : 2177 K/Pdt/1993 jo. Nomor : 1742 K/Pdt/1983 dengan kaidah hukumnya menyebutkan, "Untuk dapat diterimanya suatu gugatan, maka diantara Penggugat dengan Tergugat harus terdapat adanya hubungan hukum" ;



c. Putusan Nomor : 343 K/Sip/1975 dengan kaidah hukumnya menyebutkan, "Bahwa dikarenakan diantara Para Tergugat tidak ada hubungan hukum satu sama lain, tidak dapat digugat sekaligus dalam satu gugatan, seharusnya gugatan dilakukan secara terpisah oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

d. Putusan Nomor 524 K/Sip/1974 dengan kaidah hukumnya menyebutkan, "Gugatan yang diajukan kepada lebih dari seorang Tergugat tidak ada hubungan hukum satu sama lain, tidak dapat digugat sekaligus dalam satu gugatan, seharusnya gugatan dilakukan secara terpisah oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

14. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka sangat beralasan hukum apabila Pengadilan Negeri Cikarang menyatakan bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah "diskualifikasi in person" dan oleh karenanya haruslah dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

15. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui dengan tegas oleh Tergugat IV;

16. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan diri Tergugat IV ;

17. Bahwa TIDAK BENAR Penggugat adalah pemilik atas tanah seluas 107 m² (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan diatasnya dengan SHM Nomor 10400/Jatimulya yang setempat dikenal umum dengan Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI RT/RW 006/016 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kota Bekasi. SHM tersebut saat ini tercatat atas nama Tergugat IV yang diperolehnya secara sah dengan jalan membeli dari prosedur lelang dan oleh karenanya menjadi bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut adalah milik Tergugat IV ;

18. Bahwa memang BENAR sertifikat atas tanah obyek sengketa pada awalnya adalah milik atau tercatat atas nama suami Penggugat (in casu Tergugat I) yang diperolehnya dari jual beli tahun 2011 namun telah dijual kembali oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tahun 2016 dan bahkan Tergugat II telah mendapatkan manfaat dari lembaga perbankan atas fasilitas kredit yang diterimanya dengan jalan menjaminkan atau mengagunkan sertifikat tersebut sejak tanah obyek sengketa tersebut



beralih kepada Tergugat II. Dengan kata lain sejak tanah obyek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II tahun 2016 sampai dengan gugatan a quo diperiksa yaitu tahun 2023 atau kurang lebih 7 (tujuh) tahun lamanya, ipso facto Penggugat tidak pernah mempersoalkannya sejalan dengan uraian Tergugat IV di dalam Eksepsinya terkait gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) tersebut di atas. Oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi,

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara Sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”, maka dengan demikian atas gugatan yang diajukan Penggugat terhadap peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II setelah lewat 5 (lima) tahun adalah telah lewat waktu atau daluarsa ;

19. Bahwa dalil Penggugat dari angka 11 sampai dengan angka 18 surat gugatan yang pada pokoknya memuat pengakuan Penggugat yang bersedia membayar hutang sdr. ASMAT SUKARNA (in casu Tergugat II) yang notabene bukanlah suami ataupun keluarga Penggugat kepada Turut Tergugat II, jelas dan nyata menunjukkan adanya kejanggalan terhadap niat Penggugat untuk mengajukan pembatalan jual beli yang dilakukan oleh suaminya (i.c. Tergugat I) dengan Tergugat II dengan dasar merasa ditipu. Pertanyaan sederhananya untuk apa Penggugat menuntut pembatalan jual beli obyek sengketa sementara dirinya bersedia membayar hutang Tergugat II yang telah mengagunkan atau menjamin-kan obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga in casu Turut Tergugat II? ;

20. Bahwa dalil Penggugat angka 19 s/d angka 21 adalah hak Tergugat IV sebagai pemilik yang sah atas bangunan rumah dan tanah obyek sengketa untuk meminta Penggugat mengosongkannya karena sertipikat tersebu telah beralih menjadi atas nama Tergugat IV dan oleh karenanya Penggugat tidak berhak menguasai. Hal ini sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan,

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

21. Bahwa dalil Penggugat selanjutnya yaitu angka 22 s/d angka 33 pada dasarnya adalah pengulangan dalil yang telah dikemukakan sebelumnya dan sudah ditanggapi sebelumnya oleh Tergugat IV sehingga tidak perlu ditanggapi lebih lanjut ;

22. Bahwa dalil gugatan Penggugat lainnya yaitu terkait kerugian Penggugat, putusan serta merta, dan tuntutan uang dwangsom adalah tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga tidak layak untuk dikabulkan oleh Pengadilan ;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena semua dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya tersebut adalah tidak beralasan dan berdasar hukum.

II. DALAM REKONPENSII

Adapun Gugatan Rekonpensi yang diajukan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang telah disampaikan oleh Penggugat Rekonpensi pada bagian Konpensi tersebut di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Rekonpensi ini dan Penggugat Rekonpensi menolak dengan tegas seluruh dalil Tergugat Rekonpensi, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Penggugat Rekonpensi ;
2. Bahwa pada awalnya suami Tergugat Rekonpensi yaitu sdr. JOKO WIDODO adalah pemilik tanah seluas 107 m² (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 10400/Jatimulya yang setempat dikenal umum dengan Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI RT/RW 006/016 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kota Bekasi (in casu tanah obyek sengketa) yang selanjutnya dijual kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I ;
3. Bahwa terhadap obyek sengketa a quo selanjutnya diagunkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 57/2016 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I

Halaman 71 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



dimana dalam perjalanannya Tergugat II ternyata tidak dapat melunasi hutangnya dan sebagai akibat tidak dipenuhinya pembayaran cicilan/kredit atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat II atau lazim disebut “kredit macet” kemudian tanah obyek sengketa tersebut dilelang oleh Turut Tergugat III atas permohonan Turut Tergugat II ;

4. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pembeli atas tanah obyek sengketa yang dijual secara lelang oleh Turut Tergugat II berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 275/31/2023 tertanggal 29 Maret 2023 sehingga terhadap peralihan hak berdasarkan lelang tersebut saat ini kepemilikan atas sertifikat tanah obyek sengketa beralih menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi dan oleh karenanya secara hukum Penggugat adalah pembeli beriktikad baik sesuai dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2609 K/Pdt/2003 yang menyatakan, “Itikad baik dianggap ada jika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah (jaminan kredit di bank telah dilelang kepada pihak ketiga)” ;
5. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi adalah pembeli beriktikad baik dan berhak atas tanah obyek sengketa maka beralasan dan berdasar hukum meminta kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk segera mengosongkannya, permintaan mana disampaikan melalui surat tertanggal 5 Mei 2023 dan 25 Mei 2023 perihal permohonan pengosongan rumah ke-1 dan ke-2 yang diterima dan ditanggapi secara baik oleh Tergugat Rekonpensi yaitu menjanjikan kepada Penggugat Rekonpensi untuk segera pindah dan meminta waktu untuk mengosongkannya. Pada faktanya janji dan permintaan waktu itu ternyata tidak pernah dilaksanakannya dan hanya bermaksud mengulur-ulur waktu sebagaimana terbukti dalam percakapan via whatsapp yang dapat ditunjukkan sewaktu-waktu atas bukti tangkapan layar dari komunikasi whatsapp tersebut ke hadapan Pengadilan ;
6. Bahwa alih-alih memenuhi janjinya untuk segera mengosongkan bangunan rumah dan tanah obyek sengketa dengan meminta waktu kepada Penggugat Rekonpensi namun Tergugat Rekonpensi justru melayangkan gugatan terhadap suaminya sendiri dan pihak lainnya termasuk Penggugat Rekonpensi sehingga dengan dalil-dalilnya sebagaimana terbaca dalam surat gugatan tersebut seakan-akan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi-lah yang menjadi korban



atas penipuan atau tipu-daya atau tipu muslihat suaminya sendiri dan pihak lainnya yang dituduhkan di dalam surat gugatan tersebut, ipso jure pemilik yang sah menurut hukum atas tanah obyek sengketa adalah jelas Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi dan oleh karenanya Tergugat Rekonpensi tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa ;

7. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi dalam dunia hukum pada dasarnya dikenal dengan sebutan “gugatan yang dimaksudkan untuk mengganggu” atau dalam istilah hukum dikenal dengan “vexatious litigation” atau “vexatious suit”. Menurut Black’s Law Dictionary, “vexatious suit” berarti “a lawsuit instituted maliciously and without good cause”. (Eight Edition, halaman 1596) terjemahan bebas : tuntutan hukum yang diajukan dengan niat jahat dan tanpa alasan yang baik ;
8. Bahwa oleh karena itu beralasan bagi Penggugat Rekonpensi melalui Gugatan Rekonpensi yang diajukannya ini mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum atas tanah obyek sengketa dari perbuatan sewenang-wenang Tergugat Rekonpensi yang bukannya justru memanfaatkan waktu yang diminta kepada Penggugat Rekonpensi untuk mengosongkan itu malah justru memanfaatkan kebaikan Penggugat Rekonpensi itu dengan mempersiapkan langkah gugatan ini sehingga jelas tujuan Tergugat Rekonpensi adalah untuk menguasai tanah obyek sengketa untuk waktu yang cukup lama selama perkara ini diperiksa dan mendapatkan putusannya yang secara de jure sesungguhnya Tergugat Rekonpensi tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa, bukan saja sejak gugatannya diajukan tanggal 31 Mei 2023 melainkan sebelum itu yaitu sejak Penggugat Rekonpensi telah memberitahukan peralihan hak atas kepemilikan obyek sengketa berdasarkan lelang melalui suratnya yang pertama tertanggal 5 Mei 2023 diterima oleh Tergugat Rekonpensi ;
9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak bersedia mengosongkan tanah obyek sengketa jelas adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dan oleh karena itu terhitung sejak pemberitahuan Penggugat Rekonpensi yang meminta Tergugat Rekonpensi untuk segera mengosongkan obyek sengketa sampai dengan perkara ini diputus nantinya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat maka selama itulah yang menjadi kerugian Penggugat Rekonpensi karena tidak dapat memanfaatkan itu baik secara materil



maupun immateril yang dapat diperhitungkan dan dapat diperinci sebagai berikut :

a) Kerugian Materil

Penggugat Rekonpensi merasa dirugikan secara materil akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak mau secara sukarela mengosongkan tanah obyek sengketa dari sejak menerima Surat Penggugat Rekonpensi tertanggal 5 Mei 2023. Oleh karenanya sejak saat itulah Penggugat Rekonpensi tidak bisa menempati dan memanfaatkan rumahnya yang dibeli secara sah melalui prosedur lelang dan apabila rumah tersebut disewakan kepada orang lain setidaknya Penggugat Rekonpensi akan menerima penghasilan sewa setiap bulannya sebesar **Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah rupiah)**. Dengan demikian **kerugian materil Penggugat adalah sebesar Rp. 3.000.000,- setiap bulannya yang dihitung sampai dengan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;**

b) Kerugian Immateril

Penggugat Rekonpensi juga dirugikan secara immateril akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menguasai obyek sengketa tanpa hak dan tidak bersedia mengosongkannya dengan sukarela termasuk dengan kerugian akibat terganggunya pikiran maupun perasaan Penggugat Rekonpensi atas pemberitaan sepihak yang diedarkan dan disebarluaskan oleh Lurah Jatimulya melalui pesan whatsapp yang memuat pengaduan Tergugat Rekonpensi yang diusir dari rumah oleh Penggugat Rekonpensi seolah-olah permintaan untuk mengosongkan rumah tersebut bukan tanpa hak dan dasar hukum, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang namun dapat ditaksir dengan kerugian sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;**

- 1) Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat Rekonpensi untuk merusak atau membuat tidak dapat dipakainya obyek sengketa dan/atau melakukan segala macam peralihan hak atas tanah obyek sengketa, sehingga menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat Rekonpensi, oleh karena itu beralasan hukum bagi Penggugat Rekonpensi memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cikarang melalui Yang Mulia Majelis Hakim



Pemeriksa Perkara untuk meletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu terhadap sebidang tanah seluas 107 m² (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 10400/ Jatimulya yang setempat dikenal umum dengan Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI RT/RW 006/016 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kota Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Rumah Musthofa
- Batas Selatan : Jalan Perumahan
- Batas Barat : Rumah Charles
- Batas Timur : Jalan Perumahan

10. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada bukti-bukti autentik serta sangat kuat menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat Rekonpensi mohon agar putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Bantahan (Verzet), Banding maupun Kasasi (uit voerbaar bij voeraad);

- c) Bahwa demikian pula untuk menjamin putusan dalam perkara ini dijalankan dengan baik oleh Tergugat Rekonpensi tepat pada waktunya, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusannya mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap sampai dilaksanakannya putusan secara nyata (eksekusi), hal ini agar Penggugat Rekonpensi tidak dirugikan terlalu besar;

III. TENTANG PERMOHONAN (PETITUM)

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan hukum yang telah dikemukakan oleh Tergugat IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi di atas, maka selanjutnya beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ :

- 1) Menerima Eksepsi Tergugat IV seluruhnya ;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat ;
- 3) Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;



DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2) Membebankan biaya perkara kepada Penggugat ;

DALAM REKONVENSİ

- 2) Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- 3) Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 275/31/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kabupaten Bekasi tertanggal 29 Maret 2023 adalah sah, berharga dan memiliki nilai hukum ;
- 4) Menyatakan Penggugat Rekonpensi berhak atas sebidang tanah seluas 107 m2 (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 10400/Jatimulya yang setempat dikenal umum dengan Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI RT/RW 006/016 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kota Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara : Rumah Musthofa
 - Batas Selatan : Jalan Perumahan
 - Batas Barat : Rumah Charles
 - Batas Timur : Jalan Perumahan
- 5) Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menempati atau menguasai tanpa alas hak yang sah atas sebidang tanah seluas 107 m2 (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 10400/ Jatimulya yang setempat dikenal umum dengan Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI RT/RW 006/016 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kota Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara : Rumah Musthofa
 - Batas Selatan : Jalan Perumahan
 - Batas Barat : Rumah Charles
 - Batas Timur : Jalan Perumahanadalah Perbuatan Melawan Hukum ;
- 6) Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk meninggalkan dan mengosongkan sebidang tanah seluas 107 m2 (seratus tujuh meter persegi) beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 10400/Jatimulya yang setempat dikenal umum dengan Jl. Buaya IV Blok B No. 231 PTI RT/RW 006/016 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kota Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara : Rumah Musthofa
 - Batas Selatan : Jalan Perumahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Barat : Rumah Charles
- Batas Timur : Jalan Perumahan

apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara ;

- 7) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 5 Mei 2023 sampai dengan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;
- 8) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
- 9) Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Cikarang ;
- 10) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonpensi membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpensi ;
- 11) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dari Tergugat Rekonpensi ;
- 12) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat II** telah mengajukan Jawaban tertanggal 07 November 2023, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI CIKARANG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA ANTARA TERGUGAT II DENGAN TURUT TERGUGAT II TELAH MENYEPAKATI DOMISILI HUKUM YANG TETAP PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT (EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF) (RELATIVE COMPETITIE)

1. Bahwa setelah Turut Tergugat II membaca dengan cermat seluruh materi pokok yang tertuang didalam gugatan Penggugat, adapun yang menjadi permasalahan adalah sehubungan dengan pelaksanaan dari perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara Tergugat II dan Turut Tergugat II, yaitu

Halaman 77 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



sebagaimana disepakati di dalam Perjanjian Pembiayaan No. 005/ULM-SNEN/PK-MMR/VIII/2016, tanggal 05 Agustus 2016 (**"Perjanjian No. 005"**);

2. Bahwa selanjutnya di dalam Perjanjian No. 005 tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah menyepakati secara tegas di dalam Pasal 12, yaitu tentang pilihan domisili hukum yang tetap dalam hal terjadi permasalahan sehubungan dengan perjanjian tersebut, yaitu domisili hukum yang tetap pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Untuk lebih jelasnya berikut Turut Tergugat II kutip bunyi ketentuan tersebut:

Pasal 12 :

"Tentang Perjanjian ini dengan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT Domisili ini juga berlaku bagi para ahli waris dan penerima hak/kewajiban dari pihak DEBITUR."

3. Bahwa oleh karena Perjanjian antara Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut telah dibuat secara sah maka berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, maka Perjanjian No. 005 tersebut mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagaimana Undang-undang (Vide: Pasal 1338 KUH Perdata);
4. Bahwa lebih lanjut lagi, terhadap klausul domisili hukum tersebut belum pernah dilakukan perubahan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II, sehingga dengan demikian, sudah sepatutnya sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3), perjanjian tersebut harus dilakukan dengan itikad baik;
5. Bahwa merujuk kepada ketentuan tersebut diatas, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo dalam suatu putusan sela.

B. UGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TELAH MENCAMPURADUKKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD) DENGAN WANPRESTASI

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil



Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Tergugat II;

2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Tergugat II dengan Turut Tergugat II yang didasari perikatan in casu perjanjian kredit yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa selanjutnya hubungan hukum perikatan terjadi antara Tergugat II dan Turut Tergugat II dalam hal kewajibannya membayar angsuran kepada Turut Tergugat II sebagaimana telah disepakati sebelumnya dan dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat antara Tergugat II dan Turut Tergugat II, dengan demikian Turut Tergugat II telah dengan terang menyatakan bahwa Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak dapat memenuhi perikatan;
4. Bahwa berdasarkan wanprestasinya Tergugat II sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara Tergugat II dan Turut Tergugat II, maka timbul hak Turut Tergugat II untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Tergugat II dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Tergugat II kepada Turut Tergugat II melalui perantara Turut Tergugat III, yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat tersebut, maka tidak dibenarkan untuk menggabungkan beberapa permasalahan dalam satu gugatan, karena membuat kabur dan gelap gugatan Penggugat, sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 456 yang menyatakan: "*Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel.*";

C. GUGATAN PENGGUGAT JUGA KONTRADIKTIF ANTARA POSITA DAN PETITUMNYA SEHINGGA SEMAKIN MEMBUAT GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS

1. Bahwa selain alasan tersebut di atas, gugatan Penggugat juga kabur dan tidak jelas karena antara Posita dan Petitumnya saling bertentangan, hal mana dalam dasar gugatannya Penggugat mendasarkan pada perbuatan



melawan hukum, namun pada petitumnya terdapat dua tuntutan yang saling bertentangan, di mana pada petitum angka 5 Penggugat menuntut agar Tergugat I, II dan III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum namun pada petitum angka 7 Penggugat menuntut agar dilakukan proses peralihan hak atas objek *in casu* kepada Penggugat adalah hal yang mengada-ada dan tidak mendasar;

2. Bahwa tuntutan yang demikian adalah tuntutan yang membingungkan dan gelap, karena tidak jelas maksudnya, di mana di satu sisi Penggugat menuntut bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, namun di sisi yang lain Penggugat meminta kepada Turut Tergugat IV agar memproses balik nama atas objek yang diperkarakan;
6. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 452 mengemukakan pendapat sebagai berikut:

"Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabut."

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formal, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

"Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)."

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No.565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima".

Halaman 80 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



BERDASARKAN URAIAN DIATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT A QUO ADALAH GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR) DAN OLEH KARENYA ADALAH WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

D. GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL *ERROR IN PERSONA* DALAM BENTUK *DISKUALIFIKASI IN PERSON* KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in person*, karena terbukti Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo;
2. Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mempermasalahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10400 atas nama Asmat Sukarna yang dijadikan jaminan pada Turut Tergugat II sehubungan dengan Perjanjian No. 005, karena secara hukum SHM No.10400 bukanlah merupakan milik Penggugat;
3. Bahwa SHM No. 10400 sebagaimana posita gugatan Penggugat, telah dijadikan jaminan oleh Tergugat II pada Turut Tergugat II, yang mana hingga saat ini tidak ada peralihan kepemilikan secara hukum kepada Penggugat karena belum ada peralihan dan/atau pemindahan hak secara hukum;
4. Bahwa alasan lain Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo adalah karena Penggugat menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas SHM No. 10400 yang sebagaimana tercantum bahwa atas SHM No. 10400 adalah milik Tergugat II berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10400/Jatimulya an. Asmat Sukarna yakni Tergugat II;
5. Bahwa sebagaimana pendapat **M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata*” halaman 114** yang menyatakan “Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian, Pihak Ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat”;
6. Bahwa uraian TURUT TERGUGAT II tersebut di atas sejalan juga dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya “*Hukum Acara*



Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 438 yang menjelaskan:

“Yang bertindak sebagai PENGUGAT bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.”

7. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan: “Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.”;
8. Bahwa selanjutnya berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/Pdt/1991, tanggal 30 November 1993** yang menyatakan: “Suatu Perjanjian sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdata, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak lain”;
9. Bahwa berdasarkan **Putusan Nomor 271/Pdt/2019/PT SM** adalah “Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung Cacat Formil, dan Gugatan harus dinyatakan Tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk)”;
10. Bahwa yang harus dipahami oleh Penggugat adalah pokok permasalahan dalam gugatan aquo adalah sehubungan dengan SHM No. 10400 yang telah dijadikan jaminan dalam Perjanjian No.005 antara Tergugat II dan Turut Tergugat II, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat bukanlah pihak yang berhak atau tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan karena tidak ikut sebagai pihak dalam Perjanjian No. 005;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA BERALASAN DAN WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ON VANKELIJK)

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Turut Tergugat II mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi Turut Tergugat II tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.
- Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II.



A. FAKTA HUKUM YANG MENJADI LATAR BELAKANG GUGATAN ADALAH AKIBAT WANPRESTASINYA TERGUGAT II KEPADA TURUT TERGUGAT II

1. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, Turut Tergugat II akan menjelaskan duduk perkaranya agar Majelis Hakim tidak tersesat dengan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak memberikan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat, namun kepada Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada TERGUGAT II sebesar Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan No. 005/ULM-SNEN/PK-MMR/VIII/2016 tanggal 05 Agustus 2016 dan telah dilegalisasi oleh Notaris Nurul Muslimah Kurniati, SH. Notaris di Kota Bekasi;
4. Bahwa untuk menjamin pelunasan pembiayaan tersebut, Tergugat II menyerahkan agunannya kepada TURUT TERGUGAT II berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.10400/Jatimulya atas nama Asmat Sukarna i.c TERGUGAT II dengan luas 107 M²;
5. Bahwa terhadap agunan telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan **Akta Pemberian Tanggungan Nomor : 57 / 2016 tanggal 07 Desember 2016** yang dibuat oleh **Masita Hartati, S.H** Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, selanjutnya telah diikat secara sempurna berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan No. 17367/2016** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Sertifikat Hak Tanggungan mana memiliki irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**". Sehingga apabila debitur wanprestasi/ingkar janji maka selaku pemegang Hak Tanggungan Turut Tergugat II berhak untuk melakukan penjualan atas agunan baik secara sukarela maupun secara pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
6. Berdasarkan kronologis tersebut di atas, jelas bahwa Perjanjian Kredit termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan antara Tergugat II dan Turut Tergugat II dibuat secara sah sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (vide: Pasal 1338 KUH Perdata);
7. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata Tergugat II tidak melakukan pembayarannya sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati

Halaman 83 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



dalam Perjanjian Pembiayaan No. 005. Atas kelalaian dalam melakukan pembayaran tersebut, Turut Tergugat II kemudian mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Tergugat II, yakni sebagai berikut:

- a. Surat No. 002/ULM/SNEN/SP/X/16 tertanggal 06 Oktober 2016, perihal Surat Peringatan I (satu);
 - b. Surat No. 003/ULM/SNEN/SP/X/16 tertanggal 13 Oktober 2016, perihal Surat Peringatan II (dua);
 - c. Surat No. 004/ULM/SNEN/SP/X/16 tertanggal 20 Oktober 2016, perihal Surat Peringatan III (tiga);
8. Bahwa meskipun Turut Tergugat II telah mengirimkan surat-surat peringatan kepada Tergugat II sebagaimana di atas, namun Tergugat II tetap tidak melakukan kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Pembiayaan No. 005 tanggal 05 Agustus 2016. Oleh karenanya Turut Tergugat II berhak menggunakan haknya yaitu melakukan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan melalui KPKNL.

B. TURUT TERGUGAT II ADALAH KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK DAN PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT II TELAH DIBUAT SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 8 s/d 18, kecuali yang secara tegas Turut Tergugat II akui kebenarannya;
2. Bahwa dalil Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui atau melakukan perbuatan hukum yakni berupa peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I adalah hal yang tidak benar dan sangat mengada-ada;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 18 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat II mempersulit Penggugat akan itikad baik Penggugat dalam melunaskan sisa utang Tergugat II, karena Turut Tergugat II sudah memberikan kesepakatan waktu kepada Penggugat dan Tergugat II untuk melunaskan kewajibannya kepada Turut Tergugat II, namun baik Penggugat dan Tergugat II tetap tidak juga melaksanakan kewajibannya bahkan lewat dari waktu yang telah disepakati, dan Turut Tergugat II juga telah memberikan surat peringatan kepada Tergugat II untuk melunaskan



- kewajibannya namun sampai sekarang belum ada juga angsuran yang dibayarkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat II;
4. Bahwa karena tidak adanya itikad baik dari Tergugat II untuk melunaskan kewajibannya kepada Turut Tergugat II, maka dari itu Turut Tergugat II mengajukan lelang kepada Turut Tergugat III atas jaminan SHM No. 10400/Jatimulya atas nama Asmat Sukarna;
 5. Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan serta terangkan, bahwa Turut Tergugat II dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum. Adapun Hubungan Hukum Turut Tergugat II dengan Tergugat II melalui Perjanjian Pembiayaan Nomor 005/ULM-SNEN/PK-MMR/VIII/2016 tertanggal 05 Agustus 2016 Antara PT Permodalan Nasional Madani (Persero) dan Tergugat II;
 6. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Pembiayaan yang dibuat secara sah dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memiliki pemahaman yang sama terkait kronologis pembiayaan yang terjadi antara Tergugat II dengan Turut Tergugat II, berikut Turut Tergugat II uraikan secara ringkas:
 - a) Bahwa antara Tergugat II dengan Turut Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Pembiayaan No.005/ULM-SNEN/PK-MMR/VIII/2016 tanggal 05 Agustus 2016 dan telah dilegalisasi oleh Notaris Nurul Muslimah Kurniati, SH. Notaris di Kota Bekasi;
 - b) Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali atas fasilitas pembiayaan tersebut, Tergugat II telah menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 10400/Jatimulya atas nama Asmat Sukarna i.c Tergugat II;
 - c) Bahwa atas dasar hal tersebut, maka objek jaminan SHM No. 10400 tersebut kemudian diikat secara sempurna sebagai objek hak tanggungan dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 17367/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;
 - d) Seiring berjalannya waktu, Tergugat II mengalami kemacetan dalam pembayaran angsurannya, sehingga Turut Tergugat II memberikan Surat Peringatan 1 (satu) dengan Nomor 002/ULM/SNEN/SP/X/16 tertanggal 06 Oktober 2016, perihal Surat Peringatan I (satu), Surat Peringatan 2 (Kedua) dengan Nomor 003//ULM/SNEN/SP/X/16 tertanggal 13 Oktober 2016, perihal Surat Peringatan II (dua), dan Surat Peringatan 3 (ketiga)



dengan Nomor 004/ULM/SNEN/SP/X/16 tertanggal 20 Oktober 2016, perihal Surat Peringatan III (tiga);

- e) Bahwa bersamaan dengan telah dilakukannya Surat Peringatan tersebut kepada Tergugat II, Tergugat II tetap tidak memenuhi prestasinya, sampai dengan dilakukannya pelelangan atas obyek jaminan Tergugat II tetap tidak melaksanakan kewajibannya.
7. Bahwa berdasarkan uraian huruf a s/d e tersebut di atas, maka jelas bahwa perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh dan antara Tergugat II dengan Turut Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum sehingga mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata);
8. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 17367/2016 maka telah membuktikan bahwa Turut Tergugat II memiliki hak istimewa untuk dapat memohonkan eksekusi atas objek jaminan apabila nasabah *i.c* Tergugat II terbukti wanprestasi, sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan:
- "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
9. Bahwa sebagaimana juga diakui dan diketahui oleh Penggugat, Turut Tergugat II telah menyampaikan Surat Peringatan kepada Tergugat II, hal mana semakin menegaskan bahwa Tergugat II telah terbukti cidera janji atas Perjanjian Pembiayaan yang telah dibuat secara sah antara Tergugat II dan Turut Tergugat II;
10. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud di atas mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka sudah sangat tegas Turut Tergugat II berhak melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan apabila Tergugat II cidera janji (wanprestasi);
12. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 33 yang pada intinya menyatakan bahwa Turut Tergugat II tidak teliti dalam memeriksa jaminan yang akan diagunkan oleh Tergugat II dan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, karena sebelum adanya penandatanganan Perjanjian Pembiayaan antara Tergugat II dengan Turut Tergugat II, Turut Tergugat II sudah memeriksa jaminan yang akan diagunkan oleh



Tergugat II dan sudah sesuai dengan aturan yang ada, serta akan hal diajukannya lelang oleh Turut Tergugat II ke Turut Tergugat III sudah sesuai dengan aturan Perundang-undangan yang ada, maka dari itu semua tindakan Turut Tergugat II merupakan tindakan yang sah dan tidak melawan hukum.

C. BAHWA TURUT TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT II TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK

1. Bahwa berdasarkan uraian-uraian butir A dan B di atas, secara jelas Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh uraian dalil-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat dalam Gugatan *a quo*;
2. Bahwa dikarenakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat terkait tuduhan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Turut Tergugat II berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUHPdata. Dengan ini Turut Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas karena pernyataan tersebut merupakan suatu dalil yang sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, sebagaimana yang telah Turut Tergugat II uraikan pada butir-butir sebelumnya. Untuk menegaskan bahwa Turut Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, maka Turut Tergugat II akan menguraikan secara lebih terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

a. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah memberikan fasilitas pembiayaan yang dimohonkan oleh Tergugat II dengan itikad baik, yaitu memberikan fasilitas pembiayaan untuk keperluan investasi/modal kerja kepada Tergugat II, dan seluruh prosedur pemberian pembiayaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan perjanjian pembiayaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan karena Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Turut Tergugat II maka sudah menjadi hak Turut Tergugat II, sehingga dari hal tersebut jelas bahwa Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena akan melakukan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan;

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:



Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pemberian fasilitas pembiayaan kepada Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

d. Unsur adanya kerugian bagi korban:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena justru Turut Tergugat II yang mengalami kerugian akibat wanprestasinya Tergugat II;

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Turut Tergugat II, maka kerugian apapun yang dialami oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat II, karena justru akibat wanprestasinya Tergugat II maka Turut Tergugat II lah yang mengalami kerugian.

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DIATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA TURUT TERGUGAT II YANG MEMBERIKAN FASILITAS PEMBIAYAAN KEPADA TERGUGAT II TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DAN UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK TERBUKTI. OLEH KARENANYA MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

D. PELELANGAN ATAS OBYEK SHM NO. 10400/JATIMULYA TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa Turut Tergugat II lebih lanjut menolak dalil-dalil Penggugat pada angka 18 s/d 21, dimana pada intinya menyatakan bahwa Lelang atas objek perkara *a quo* tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK 213**”);
2. Bahwa mengacu pada PMK 213, dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maka disyaratkan adanya Nilai Limit. Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan oleh Penjual *in casu* Turut Tergugat II berdasarkan penilaian dari internal, hal ini sebagaimana diatur sebagai berikut:

Pasal 47:



- 1) "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- 2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual."

Pasal 48:

- 1) "Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri."
3. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan SHM No. 10400 telah memenuhi tahapan-tahapan tersebut di atas, dan pelaksanaan lelangnya oleh Turut Tergugat III telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan, maka pelelangan yang telah diajukan oleh Turut Tergugat II adalah sah menurut ketentuan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 25 PMK No.213/2020, yang menegaskan bahwa:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan.**"

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, TERBUKTI BAHWA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI ATAS TANAH OBJEK SENGKETA SUDAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT.

E. KERUGIAN YANG DIDALILKAN PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat pada halaman 17 s/d 20 kecuali yang secara tegas Turut Tergugat II akui kebenarannya;
2. Bahwa dalil Penggugat halaman 17 s/d 20 angka 34 huruf a dan b posita gugatannya yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian akibat adanya Perjanjian Pembiayaan No.005 dan proses pelelangan, serta menuntut adanya ganti rugi akibat hal tersebut sangatlah mengada-ada dan terlebih lagi Penggugat tidak dapat membuktikan sama sekali adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
3. Bahwa sesuai ketentuan yang tertuang dalam Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUH Perdata yang isinya sama-sama menyebutkan bahwa :

Halaman 89 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

4. Selanjutnya dalam beberapa Yurisprudensi telah ditegaskan sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I No.558.K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984, menegaskan:

*“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena **tidak disertai dengan bukti, harus ditolak**”.*

b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.219/1970/ Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, Buku I Hukum Perdata, 1974, Halaman 87), menegaskan:

*“Apabila jumlah kerugian yang diderita **tidak dapat dibuktikan** dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian **harus ditolak**”.*

c. Putusan Mahkamah Agung R.I No.598 K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971, dengan tegas menyebutkan:

*“Apabila besarnya **kerugian** yang diderita oleh Penggugat **tidak dapat dibuktikan secara terperinci**, maka Gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat, **harus ditolak** oleh Pengadilan “*

d. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 550 K/Sip/1979 pada intinya menyatakan bahwa suatu tuntutan ganti kerugian immaterial haruslah dirinci. Apabila tuntutan ganti kerugian immaterial tersebut tidak dirinci, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

5. Bahwa uraian tersebut diatas, sangat jelas terlihat bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Tuntutan Ganti Rugi Imateriil yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar hukum. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat.

F. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENUNTUT UANG PAKSA (DWANGSOM) SEHINGGA WAJAR HARUS DITOLAK ATAU DIKESAMPINGKAN

1. Bahwa mengenai *dwangsom*, Putusan Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 1 Maret 1976 menyatakan bahwa *“Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan*



eksekusi riel bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum pasti”;

2. Bahwa mengenai *dwangsom*, berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV yang menyatakan bahwa “Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhitung tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan *uang paksa*”;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang berisi pelaksanaan eksekusi maupun pembayaran sejumlah uang;
4. Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa yang dimohonkan oleh Penggugat sama sekali tidak berdasar, dikarenakan Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian maupun pelelangan;
5. Bahwa oleh karena Penggugat pada petitum halaman 13 angka 9 menuntut Turut Tergugat II untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*), maka dalil tersebut haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Turut Tergugat II memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara A Quo, dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II;
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum sah dan mengikat Perjanjian Pembiayaan No. 005/ULM-SNEN/PK-MMR/VIII/2016 tanggal 05 Agustus 2016 antara Tergugat II dan Turut Tergugat II;
4. Menyatakan Turut Tergugat II adalah pihak yang beritikad baik sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan No. 005/ULM-SNEN/PK-MMR/VIII/2016 tanggal 05 Agustus 2016;
5. Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 15 Maret 2023 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 275/31/2023;

6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
ATAU

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

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat III** telah mengajukan jawaban tertanggal 7 November 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*

- 1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat III di dalam gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengaitkan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat yang merupakan instansi atasan Turut Tergugat III;
- 2) Perlu Turut Tergugat III tegaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan merupakan *ex officio* dari Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Dengan demikian maka, Turut Tergugat III tidak memiliki kedudukan untuk dapat digugat dalam perkara di muka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya / instansi atasannya;
- 3) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan gugatan Penggugat tidak mengaitkan badan hukum induk/ instansi atasan Turut Tergugat III hal ini didasarkan pada **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;
- 4) Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III sebagaimana dalil-dalil diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat III adalah salah alamat dan tidak tepat, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 92 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak

- 1) Bahwa kedudukan Turut Tergugat III pada dasarnya hanya bertindak sebagai Instansi Pemerintah yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Bahwa Turut Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum berdasarkan Surat Pernyataan Nomor S-524/PNM-DKI/XI/22 tanggal 14 November 2022 yang ditandatangani oleh Pimpinan Cabang PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta, selaku Penjual yang pada intinya menyatakan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait obyek lelang. Penjual juga bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari;
- 3) Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : *Penjual* bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual;
- 4) Bahwa selain itu dalam keseluruhan surat gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah Turut Tergugat III lakukan sehingga layak digugat dan tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Turut Tergugat III, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat materiil gugatan;
- 5) Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat materiil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:
 - a) Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;
 - b) Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;

Halaman 93 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



- c) Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.
- 6) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak", sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum), maka demi kepastian hukum sudah seharusnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Turut Tergugat III hanya akan menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan langsung dengan kapasitas Turut Tergugat III sebagai Instansi Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana lelang;
4. Bahwa Turut Tergugat III dalam melaksanakan lelang sudah sesuai dengan prosedur yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 jo. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang);
5. Bahwa Turut Tergugat III telah menerima permohonan lelang dari Tergugat III sesuai dengan surat permohonan nomor S-521/PNM-DKI/XI/22 tanggal 14 November 2022 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara



lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;

6. Bahwa objek yang dilelang yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, dengan luas tanah 107 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 10400, atas nama Asmat Sukarna, terletak di Pondok Timur Indah, Jalan Buaya IV Blok B. No. 231, Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat;
7. Bahwa Turut Tergugat III dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan pertama yang berkepal "DEMI Keadilan BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 17367/2016 tanggal 27 Desember 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 57/2016 tanggal 07 Desember Mei 2016;
8. Bahwa Hak Tanggungan tersebut timbul karena adanya Perjanjian Kredit antara PT Permodalan Nasional Madani (Persero) dan Asmat Sukarna Nomor 005/ULM-SNEN/PK-MMR/VIII/201 tanggal 05 Agustus 2016, dengan jaminannya adalah objek sengketa;
9. Bahwa kemudian Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya (wanprestasi) sesuai jadwal waktu yang ditentukan dan atas tindakan wanprestasi Penggugat, Turut Tergugat II juga telah melakukan upaya dengan memberikan surat Peringatan I Nomor 002/ULM/SNEN/SP/X/16, Surat Peringatan II Nomor 003/ULM/SNEN/SP/X/16, dan Surat Peringatan III Nomor 004/ULM/SNEN/SP/X/16 kepada debitor untuk menyelesaikan kewajibannya namun debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap barang tersebut;
10. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus yang diajukan oleh Turut Tergugat II sebagai Pemohon Lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang berbunyi:
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dengan lengkapnya dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat II maka Turut Tergugat III menerbitkan surat Nomor S-337/KNL.0802/2023 tanggal 3 Februari 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang menyatakan lelang dilaksanakan pada Rabu tanggal 15 Maret 2023 dengan jenis penawaran lelang melalui internet secara tertutup (*closed bidding*) bertempat di KPKNL Bekasi, Jalan Sersan Aswan Nomor 8D Bekasi;
12. Bahwa dalam pelaksanaan lelang, obyek sengketa Laku terjual sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 275/31/2023 tanggal 15 Maret 2023;
13. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068/K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011, dengan kaidah hukum:
 - a. Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun telah memiliki irah irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;
 - b. Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi.
14. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya menunjukkan sekaligus membuktikan dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelelangan atas obyek sengketa **telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, maka sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". Dengan demikian lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat III tidak dapat dibatalkan, karenanya telah sah secara hukum.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat III mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 96 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan perantaraan Turut Tergugat III adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban tersebut, Kuasa Penggugat menanggapi dengan replik tertanggal 21 November 2023, dan kemudian ditanggapi Kembali dengan duplik oleh Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III tertanggal 28 November 2023, sedangkan untuk Tergugat I tidak mengajukan Duplik meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa terhadap adanya Eksepsi mengenai kewenangan mengadili Para Pihak tidak ada yang mengajukan bukti permulaan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa memperhatikan surat jawaban Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat II dapat diketahui bahwa terdapat materi eksepsi terkait kewenangan mengadili (kompetensi) yang pada pokoknya menyatakan perkara *a quo* bukan kewenangan Pengadilan Negeri Cikarang secara absolut dan relatif;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 136 HIR mengatur, **Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya;**

Halaman 97 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal ini, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi) secara absolut sebagaimana dalil Tergugat II dan Tergugat IV sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan pada pokoknya perkara a quo bukan kewenangan Pengadilan Negeri Cikarang secara absolut, melainkan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 107 m² yang terletak di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI RT 006 RW 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011, tanggal 22 Desember 2011, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7014/Jatimulya, yang kemudian bulan september 2012 SHGB Nomor 7014 /jatimulya dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/jatimulya, dengan surat ukur nomor : 21275/1997, Tanggal 15-12-1997, Dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06 .01.20733, Atas Nama Joko Widodo dan Kemudian di Ubah dan balik namakan ke atas nama Asmat Sukarna (Tergugat II);
- Bahwa atas bidang tanah dan bangunan seluas 107m2 yang terletak di JL. Buaya IV Blok B No 231 PTI Rt 006 Rw 016 Kel. Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 725/2011 tanggal 22 Desember 2011 Dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7014/Jatimulya yang kemudian bulan september 2012 SHGB Nomor: 7014/jatimulya dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10400/ jatimulya, Atas nama Joko Widodo Dengan surat ukur nomor : 21275/1997,Tanggal 15-12-1997,Dengan Nomor Identifi kasi Bidang (NIB) tanah Nomor : 10.06.06.01.20733 Dari atas nama Joko Widodo Kemudian di balik namakan ke atas nama Asmat Sukarna. Namun Demikian Berati Secara Tegas Penggugat Sudah mengakuinya atas objek perkara Aquo telah terjadi peralihan hak yang di lakukan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa oleh karena telah terjadi peralihan hak dan juga telah terjadi Perubahan Bukti Surat Sertipikat Dari Sertipikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHGB) Nomor : 7014/jatimulya Menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 10400/jatimulya Dari atas Nama Joko widodo Kepada Asmat Sukarna. Sehingga sudah sangat jelas dan nyata Pengadilan Negeri Cikarang Tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo. Sebab objek parkara Aquo menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jawa Barat Di Bandung;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mendalilkan pada pokoknya perkara a quo bukan kewenangan Pengadilan Negeri Cikarang secara absolut, melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa setelah membaca dan mencermati isi surat gugatan Penggugat khususnya yang secara jelas tertulis dan terbaca pada bagian Petitum-nya (i.c. butir keenam) yaitu pada pokoknya Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Cikarang untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 10400/ Jatimulya sebagai “batal demi hukum” atau dengan kata lainnya permohonan Penggugat tersebut jelas dimaksudkan dengan secara tegas oleh Penggugat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk membatalkan sertipikat dimaksud. Permohonan yang demikian itu jelas dilarang dalam pemeriksaan sengketa di peradilan umum hal ini karena hakim perdata tidak memiliki kewenangan terhadap permohonan Penggugat yaitu untuk membatalkan sertipikat;
- Bahwa tidak berwenangnya hakim perdata untuk membatalkan sertipikat tanah yaitu dengan jalan menyatakan sertipikat tersebut di dalam putusan yang dijatuhkannya sebagai batal demi hukum adalah berpedoman pada Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sebagai berikut:

“Kewenangan Menilai Kekuatan Sertipikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah : a. Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertipikat, namun hanya berwenang menyatakan sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertipikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)”;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil ekspesi Tergugat II dan Tergugat IV sama-sama mengenai Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara a quo karena merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha

Halaman 99 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

Negara secara absolut, akan dipertimbangkan secara bersamaan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, dapat diketahui bahwa dalam perkara ini, Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dasar Pengadilan Negeri mengadili suatu perkara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum mengatur bahwa “Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama”;

Menimbang, bahwa mengacu ketentuan sebagaimana tersebut diatas, akan dipertimbangkan apakah perkara *a quo* merupakan perkara perdata yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri atau merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk mengadilinya;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 6 adalah “Menyatakan bahwa AJB Nomor : 26/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang direkayasa oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dan SHM Nomor : 10400/Jatimulya yang telah dibalik nama keatas nama ASMAT SUKARNA kemudian dibalik nama lagi keatas nama N JUAESIH adalah tidak sah atau batal demi Hukum dan/atau dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan 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, yang dimaksud dengan “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 bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”, kemudian dalam Pasal 10 menjelaskan bahwa “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di

Halaman 100 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa mengacu rumusan berbagai ketentuan diatas, maka persyaratan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat menjadi obyek di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) meliputi:

1. Penetapan Tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN;
3. Berisi Tindakan hukum TUN;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkrit, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa keenam persyaratan diatas bersifat kumulatif, artinya untuk dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, keputusan Tata Usaha Negara harus memenuhi keenam persyaratan tersebut diatas, dengan demikian Sertipikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dinilai termasuk ke dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan obyek Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari posita dan petitum angka 6 gugatan Penggugat, ternyata Penggugat dalam petitum angka 6 tersebut telah secara tegas memohon Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 10400/Jatimulya yang telah dibalik nama ke Asmat Sukarna kemudian dibalik nama ke lagi ke atas nama N Juaesih, agar tidak sah atau **batal demi hukum** dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa apabila mengacu uraian pertimbangan diatas, telah ternyata Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 10400/Jatimulya, yang dimohonkan untuk batal demi hukum oleh Penggugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, yang mana apabila dimohonkan pembatalan, maka wajib melalui mekanisme dalam Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa mempertegas kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) adalah berwenang mengadili perkara *a quo*, yaitu berdasarkan Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam huruf B angka 2 mengatur bahwa:

- Kewenangan menilai kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah:

Halaman 101 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr



- a. Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah Tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Menimbang, bahwa dari segala rangkaian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim menilai dalil eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara *a quo* secara absolut dinilai beralasan hukum dan sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV dinyatakan dikabulkan, maka Majelis Hakim harus menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara ini dan mengenai biaya perkara ditetapkan untuk ditanggung oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Turut Tergugat II yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara *a quo* secara relatif, dinilai sudah tidak relevan untuk dipertimbangkan dan oleh karenanya beralasan hukum dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 118 HIR, Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp4.665.000,00 (Empat Juta Enam Ratus Enam Puluh Lima Ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari **Rabu**, tanggal **17 Januari 2024**, oleh kami, **Suhadi Putra Wijaya, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.**, dan **Vita Deliana, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Jum'at**, tanggal **19 Januari 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dibantu **Urip Sarjianto, S.H.** Panitera Pengganti, Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari **Jum'at**, tanggal



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

19 Januari 2024, dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.

Suhadi Putra Wijaya, S.H.

Vita Deliana, S.H.

Panitera Pengganti,

Urip Sarjianto, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan	:	Rp	75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	4.450.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp	90.000,00;
5. Materai	:	Rp	10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	4.665.000,00;
(Empat Juta Enam Ratus Enam Puluh Lima Ribu Rupiah)			

Halaman 103 dari 103 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Ckr