



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor: 512/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Ny. Bonur Manalu, lahir di Tapanuli tanggal 14 Desember 1948 beralamat di Jl. Cempaka Putih Barat II A No.9 RT. 001, RW. 003, Kel.Cempaka Putih, Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya P. Sanjaya, S.Sos, SH, Anthony Doli, SH.DAN Erna Amiarsih, SH., Para Advokat pada PaSS Law Firm, berkedudukan di Jalan Pramuka Raya No. 4-6, Matraman, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 April 2017, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

MELAWAN

1. **Vera Simon**, beralamat di Cempaka No. 7-B RT. 006/RW. 08, Kel. Embong Kaliasin, Kec. Menteng, Kota Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Syamsul Huda, SH. ME, M. Akhbar Dewani, SH. MH, Rimba Supriyatna, SH. MH, dan Magdalena Theresia A, SH. Para Advokat dan Firma Hukum DEWAN SYAN & PARTNERS yang beralamat di Graha Mandiri Lantai 26, Jalan Imam Bonjol 61, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 08 Desember 2016, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT** ;
2. **Arief Hidayat, SH. M.Si**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kota Administrasi Surabaya, beralamat di Jl. Puri Kencana Karah Kav A4-A5, Ketintang Permai, Surabaya, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** ;
3. **Rr. Idayu Kartika, SH.** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kota Administrasi Jakarta Pusat, beralamat di Jl. Cempaka Putih Tengah X No. 2A, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**
4. **BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk**, beralamat di Arthaloka Building, Jl. Jenderal Sudirman No. 2, RT. 10/RW. 11, Karet Tengsin, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III** ;
5. **Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Pusat**, yang beralamat di Jl. Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Gunung Sahari Selatan, Jakarta Pusat,

Halaman 1 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut TURUT TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT IV ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 April 2017 Nomor 601/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst dalam perkara para pihak tersebut diatas.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 Oktober 2016 dalam Register Nomor 601/Pdt.G/2016/ PN.JKT.PST., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Istri yang sah dari Almarhum Loi Pardamean Manalu sebagaimana Petikan Akta Perkawinan No.199/1973 yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil di kotamadya Bandung tertanggal 19 November 1973 serta berdasarkan Kartu Keluarga No. 407362 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau walikota Jakarta Pusat atau Kelurahan Cempaka putih Barat, Halmana Penggugat dan Loi Pardamean Manalu tidak pernah bercerai sampai dengan meninggalnya aim. Loi Pardamean Manalu;
2. Bahwa Tergugat adalah pihak yang secara pura-pura melakukan pembelian Objek Perkara, untuk selanjutnya menjaminkan atau membeli Objek Perkara melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Tergugat III. Halmana perbuatan Tergugat nyata merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
3. Bahwa Turut Tergugat I adalah Notaris di surabaya, yang peran atau kedudukannya dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang membuat atau yang dihadapannya dibuat Akta Ikatan Jual Beli No.10 tahun 2013 dan Akta Kuasa Jual No. 11 tahun 2013, yang selanjutnya menjadi dasar jual beli pura-pura atas Objek Perkara ;
4. Bahwa Turut Tergugat II adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Wilayah kerja seluruh wilayah Jakarta Pusat, yang peran atau kedudukannya dalam perkara ini adalah Pihak yang membuat atau yang dihadapannya dibuat Akta Jual Beli No. 15 tahun 2013, yaitu Akta Jual Beli atas Objek Perkara
5. Bahwa Turut Tergugat III adalah suatu lembaga keuangan Bank, yang peran dan kedudukannya dalam perkara ini adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Perkara, halmana tercantum sebagai Hak tanggungan Peringkat Pertama dengan No. 5036/2013 dalam Buku Tanah atau Sertipikat Hak Milik No. 5477;
6. Bahwa Turut Tergugat IV adalah suatu badan resmi negara yang berwenang dalam

Halaman 2 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus administrasi pertanahan di Indonesia, yang peran dan kedudukannya dalam perkara ini adalah sebagai badan yang mengurus seluruh administrasi Objek Perkara, antara lain mencatatkan kepemilikan, peralihan kepemilikan dan pembebanan hak tanggungan;

7. Bahwa dalam masa perkawinannya Penggugat dan suaminya Aim. Loi Pardamean Manalu memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Pusat Kecamatan Cempaka Putih Kelurahan Cempaka Putih Jl. Cempaka Putih Barat II A No.09 RT.001 RW.003 Jl. Cempaka Putih Barat II A No.09 RT.001 RW.003, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No 1822 yang telah ditingkatkan menjadi Hak Milik No. 5477 serta surat ukur tanggal 10 Mei 1996 Nomor 478/1996 seluas 312 m² (tiga ratus dua belas meter persegi) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV dan dengan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor 31.73.040.003.005-0017.0. (Objek Perkara), halmana objek perkara nyata merupakan harta bersama Penggugat dan suaminya dan setelah meninggalnya Loi Pardamean Manalu maka Penggugat adalah ahli warisnya yang sah;
8. Bahwa Penggugat dan suaminya aim. Loi Pardamean Manalu telah lama berdomisili luar negeri, tepatnya di 3707 Palomino Place Ontario, CA 91761 Amerika Serikat dan pada sekitar tahun 2013, aim. Loi Pardamean Manalu pernah menyampaikan kepada Penggugat tentang niatnya untuk ke Indonesia guna mencari pinjaman uang kepada Bank di Indonesia, namun tidak ada sedikitpun niat Penggugat dan aim. Loi Pardamean Manalu untuk menjual Objek Perkara yang merupakan harta bersama kepada pihak manapun;
9. Bahwa Almarhum Loi Pardamean Manalu telah meninggal dunia pada tanggal 28 Agustus 2015 di 351 N. MT. View Avenue, San Bernardino, California Amerika Serikat sebagaimana telah tercantum di dalam Certificate of Death State Of California NO : 3201536008921 yang dikeluarkan oleh County of San Bernardino Department of Public Health;
10. Bahwa Pasca meninggalnya Loi Pardamean Manalu barulah Penggugat mengetahui bahwasannya telah terjadi jual-beli antara Aim. Loi Pardamean Manalu dengan Tergugat dan juga diketahui adanya pembebanan hak tanggungan atas Objek Perkara kepada Turut Tergugat III;
11. Bahwa nyata baik Jual-Beli maupun Pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Perkara adalah cacat hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan apalagi persetujuan Penggugat;
12. Bahwa selanjutnya Penggugat dengan dibantu oleh saudara dan atau kenalannya yang berada di Indonesia berusaha mencari tahu bagaimanakah fakta serta

Halaman 3 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kronologis sejak awal sampai dengan beralihnya nama pemegang hak pada sertipikat Objek Perkara dan pembebanan hak tanggungan atas Objek Perkara. Untuk selanjutnya diketahui fakta serta kronologis sebagai berikut:

- a. Pada sekitar tahun 2015 pasca meninggalnya Aim. Loi Pardamean Manalu Tergugat datang ke Objek Perkara yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat II A No.09 RT.001 RW.003, Kel. Cempaka Putih Jakarta Pusat dan mengaku sebagai pemilik dari Objek Perkara. Halmana pada saat itulah baru diketahui adanya perbuatan melawan hukum terkait objek perkara;
- b. Ditemukan adanya dokumen-dokumen pengalihan hak atas objek perkara, antara lain :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1822 atas nama Aim. Loi Pardamean Manalu yang telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 5477 atas nama Vera Simon
 - Surat Kuasa dan Persetujuan dari Penggugat kepada Aim. Loi Pardamean Manalu yang di lakukan pengesahan tandatangan oleh Konsulat Jenderal RI Los Angeles **NO.444/KONS/LEG/X/2012** pada tanggal 12 Oktober 2012 dengan keterangan "Pengesahan tanda tangan tidak mencakup isi surat/documen ini"
 - Akta Jual beli No. 15/2013 antara Tergugat sebagai Penjual dan Tergugat juga sebagai Pembeli, yang dibuat dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat II
- c. Diketahui fakta-fakta terkait dokumen-dokumen diatas bahwasannya telah terjadi tindakan-tindakan sebagaimana berikut:
 - Tanggal 10 Januari 2013, pembuatan Akta Ikatan Jual Beli No 10 tertanggal 10 januari 2013 dan Akta Kuasa Jual No 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I
 - Tanggal 16 Mei 2013, dilakukan Jual Beli oleh Tergugat kepada Tergugat sendiri atas Objek Perkara dihadapan Turut Tergugat II;
 - Tanggal 7 Juni 2013, dilakukan pencatatan nama Tergugat dalam Sertipikat Objek Perkara
 - Tanggal 16 Agustus 2013, dilakukan pencatatan peningkatan status Objek Perkara dari semula Hak Guna Bangunan 1822 menjadi Hak Milik 5477
 - Tanggal 11 September 2013, dilakukan Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No 35/2013 atas Objek Perkara dihadapan Turut Tergugat II
 - Tanggal 4 Desember 2013, dilakukan pencatatan Pembebanan Hak

Halaman 4 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung jawab dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Turut Tergugat IV

- d. Diketahui Aim. Loi Pardamean Manalu kenal dengan Tergugat karena sama-sama Jemaat dalam satu gereja;
 - e. Diketahui Aim. Loi Pardamean Manalu berniat meminjam sejumlah uang dari Bank dengan dibantu oleh Tergugat sebagai pengaju KPR;
 - f. Diketahui pasca proses pinjaman KPR dari Turut Tergugat III disetujui dan ada pencairan uang. Aim. Loi Pardamean Manalu setiap bulannya membayar cicilan kepada Turut Tergugat III, untuk selanjutnya Tergugat membayarkan kembali kepada Turut Tergugat III sebagai cicilan atas KPR tersebut;
 - g. Diketahui pasca meninggalnya Aim. Loi pardamean Manalu, maka tidak ada lagi pembayaran dari Aim. Loi Pardamean Manalu baik kepada Tergugat maupun Turut Tergugat III. Untuk selanjutnya Tergugat III berupaya melakukan penagihan dengan cara mengirimkan surat tagihan, surat somasi maupun surat pemberitahuan Lelang atas Objek Perkara;
13. Bahwa Suatu Surat Kuasa menjual atas tanah haruslah dibuat dengan mengikuti peraturan dan ketentuan yang berlaku, halmana Surat Persetujuan dan Kuasa yang disahkan oleh Konjen RI Los Angeles tertanggal 12 Oktober 2012 tidak dapat diperanggungjawabkan kebenarannya dan telah disangkal oleh Penggugat;
14. Bahwa Akta Jual Beli No. 15/2013 tersebut timbul karena manipulasi Tergugat atas Aim. Loi Pardamean Manalu, nilai pasar Objek Perkara pada tahun 2013 telah mencapai kurang lebih Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah), sehingga nilai jual beli Rp 1.600.000.000 (satu miliar enam ratus juta rupiah) merupakan bukti nyata bahwasannya AJB No 15/2013 dibuat dengan tujuan mendapatkan uang pinjaman dan bukanlah jual beli sebenarnya.
- Sehingga apabila merujuk pada yurisprudensi Putusan MA Nomor Register: 701 K / Pdt / 1997 Tanggal 24 Maret 1999,

KAIDAH HUKUM:

- *Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami.*
- *Harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan isteri adalah tidak sah dan batal demi hukum.*
- *Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum;*

Maka beralasan hukum pembatalan jual beli atas objek Perkara antara Aim. Loi Pardamean Manalu dengan Tergugat;

15. Bahwa setelah proses pinjaman dari Turut Tergugat III itu disetujui dan ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencairan uang, Aim. Loi Pardamean Manalu dalam setiap bulannya masih membayar cicilan kepada Turut Tergugat III atas pinjaman yang sudah didapatkan, dengan cara mentransfer ke rekening milik Tergugat terlebih dahulu barulah Tergugat mentransfer kembali ke rekening Turut Tergugat III sebagai proses pembayaran cicilan atas pinjaman KPR tersebut;

16. Bahwa setelah Aim. Loi pardamean Manalu meninggal dunia pada tanggal 28 Agustus 2015, maka cicilan kepada Turut Tergugat III sudah tidak dibayarkan lagi, Oleh karena itu Turut Tergugat III berupaya melakukan penagihan dengan cara mengirimkan surat tagihan yang belum dibayarkan oleh Aim. Loi Pardamean Manalu lalu karena merasa tidak ada tanggapan maka pihak Turut Tergugat III melayangkan surat somasi untuk Lelang terhadap asset dalam perkara a quo milik Aim. Loi Pardamean Manalu yaitu melalui Surat Nomor: 901H/BM/C-SBY-DARMOA/II/2015;
17. Bahwa Tergugat baru mendatangi dan menyatakan kepemilikan atas Objek Perkara setelah Aim. Loi Pardamean Manalu meninggal dunia, halmana merupakan suatu keganjilan apabila Tergugat memerlukan waktu lebih dari 2 (dua) tahun untuk mengklaim kepemilikannya atas Objek Perkara, atau memang Tergugat menunggu terlebih dahulu Aim. Loi Pardamean Manalu meninggal dunia barulah menyatakan diri sebagai pemilik atas Objek Perkara;
18. Bahwa Tergugat tidak pernah membayar uang muka sebelumnya kepada Aim. Loi Pardamean Manalu dalam jual beli Objek Perkara sebagaimana jual beli melalui KPR sebelumnya, melainkan yang terjadi adalah Tergugat mendapatkan pembayaran secara rutin dari Aim. Loi Pardamean Manalu untuk selanjutnya dipergunakan sebagai pembayaran KPR kepada Turut Tergugat III;
19. Bahwa Tergugat dengan cara-cara manipulatif telah berhasil melakukan pengalihan nama (balik nama) Objek Perkara menjadi atas nama Tergugat tanpa pernah mengeluarkan sejumlah uang sebagai pembayaran/pembelian Objek Perkara. Halmana pada saat ini tujuan Tergugat adalah ingin menguasai Objek Perkara secara paksa;
20. Bahwa Tergugat dengan segala macam cara baik melalui upaya hukum maupun upaya yang menyimpangi hukum, telah berusaha menimbulkan keresahan pada penghuni Objek Perkara, antara lain dengan membuat Laporan Polisi, namun yang menjadi permasalahan adalah pengerahan oknum-oknum yang tidak jelas identitasnya (Preman) untuk mengintimidasi dan menakut-nakuti Penghuni Objek Perkara;
21. Bahwa telah terbukti surat persetujuan dan Kuasa yang telah mendapat pengesahan dari Konsulat Jenderal Republik Indonesia Los Angeles tertanggal 12 Oktober 2012 No.444/KONS/LEG/X/2012, yang digunakan untuk mengalihkan hak

Halaman 6 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menjual Objek Perkara yang dibuat oleh Aim. Loi Pardamean Manalu dengan Penggugat adalah cacat hukum oleh karena itu Akta Jual Beli No. 15 /2013 yang telah dibuat juga harus dibatalkan dan status Kepemilikan Objek Perkara dikembalikan kepada Penggugat berikut dengan perubahan pencatatan nama pemilik dalam Sertipikat Hak Milik No 5477 menjadi atas nama Penggugat yang selambat-lambatnya dilakukan 30 (tiga puluh) hari sejak putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan ancaman sejumlah uang paksa;

22. Bahwa nyata terbukti rangkaian tindakan Tergugat sejak pembuatan Akta Ikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 10 Januari 2013, Akta Kuasa Jual No. 11 tertanggal 10 Januari 2013, Akta Jual Beli No. 15 tahun 2013, Pengalihan/balik nama sertipikat. Pembebanan Hak Tanggungan sampai dengan tindakan/upaya penguasaan fisik Objek Perkara adalah suatu tindakan yang didasari oleh itikad buruk Tergugat dan haruslah dinyatakan tidak sah dan melawan hukum serta Tergugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad buruk;
23. Bahwa seluruh surat perjanjian, akta-akta dan dokumen lain sehubungan pengalihan Objek Perkara kepada Tergugat, yang timbul atas dasar manipulasi dan itikad buruk, antara lain Surat Persetujuan dan Kuasa yang disahkan oleh Konjen RI Los Angeles tertanggal 12 Oktober 2012, Akta Ikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 10 Januari 2013, Akta Kuasa Jual No. 11 tertanggal 10 Januari 2013, Akta Jual Beli No. 15 tahun 2013, Akta Pembebanan Hak Tanggungan No 35 tahun 2013 tertanggal 11 September 2013 dan dokumen lain terkait haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
24. Bahwa dengan tujuan melindungi hak-hak Penggugat dan menjaga agar gugatan Penggugat tidak ilusioner, maka dipandang perlu untuk meletakkan suatu sitaan atas Objek Perkara maupun atas tanah dan bangunan yang terletak di Cempaka No.7B RT.006 / RW 008, Kel. Embong Kaliasin, Kec. Menteng, Kota Surabaya atau atas harta Tergugat lainnya baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang akan Penggugat ajukan tersendiri;
25. Bahwa Mengingat gugatan telah didasarkan pada fakta hukum dan bukti- bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, Pengugat mohon agar Majelis Hakim dapat memberikan putusan yang berlaku serta merta walaupun ada bantahan, Banding dan Kasasi (***Uit VoerbaarbiJ Voorad***)

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas. Kami memohon Agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c/q Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara **A quo** dengan amar putusan sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan Tergugat adalah Pembeli yang beritikad buruk;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum :
 - a. Surat Persetujuan dan Kuasa yang telah mendapat Pengesahan dari Konsulat Jenderal Republik Indonesia yang berada di Los Angeles No.444/KONS/LEG/X/2012 pada tanggal 12 Oktober 2012.
 - b. Akta Ikatan Jual Beli No 10 tertanggal 10 januari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Arief Hidayat S.H., M.Si.;
 - c. Akta Kuasa Jual No.11 tertanggal 10 januari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Arief Hidayat S.H., M.Si.;
 - d. Akta Jual Beli No.15 tertanggal 16 Mei tahun 2013 yang dibuat di hadapan PPAT Rr. Idayu Kartika, S.H.;
 - e. Akta Pembebanan Hak Tanggungan No 35 tahun 2013 tertanggal 11 September 2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rr. Idayu Kartika, S.H.;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas Objek Tanah dan bangunan dengan Sertipikat No. 5477 yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Pusat Kecamatan Cempaka Putih Kelurahan Cempaka Putih Jl. Cempaka Putih Barat II A No.09 RT.001 RW.003;
6. Menghukum Tergugat untuk melakukan seluruh proses balik nama sertipikat Hak Milik No. 5477 ke atas nama Penggugat selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan Putusan perkara ini dapat nnenjadi dasar perubahan catatan atas tanah pada Sertifikat Hak Milik No.5477 menjadi atas nama Penggugat;
8. Menghukum Tergugat membayar kerugian immateriil sebesar Rp.
 1. 600.000.000,- (satu milyarenam ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (**dwangsoom**) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan atau kelalaian melaksanakan putusan ini;
10. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas harta milik Tergugat;
11. Menyatakan putusan dalam perkara Ini dapat dijalankan secara serta merta, meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (**uit voerbij voorraad**)]
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan para Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, maka Tergugat telah

Halaman 8 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO, DAN YANG BERWENANG ADALAH PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT

1. Bahwa dapat TERGUGAT pahami dalil pokok gugatan a **quo** terkait keberatan PENGGUGAT terhadap proses penjualan yang dilakukan oleh Alm.LOI PARDEMEAN MANALU (Suami PENGGUGAT) atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Bangunan Nomor . 1822/Cempaka Putih Barat yang terletak di Jalan Cempaka Putih Barat IIA No.09 RT/RW 001/003 Kelurahan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dimana saat ini telah beralih menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5477/Cempaka Putih Barat tercatat atas nama VERA SIMON. (Obyek Perkara)
2. Bahwa proses jual beli Obyek Perkara yang dilakukan antara Sdr. LOI PARDEMEAN MANALU dengan Ny. VERA SIMON (TERGUGAT) telah difasilitasi melalui pembiayaan dengan **Prinsip Syariah Islam yang diberikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor. 28 tanggal 13 Maret 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Arief Hidaia S.H,M.Si, Notaris di Surabaya.** (Bukti T-1)
3. Bahwa berdasarkan **Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor. 28** tanggal 13 Maret 2013 tersebut di atas, selanjutnya Obyek Perkara telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor. 5036/2013 dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, untuk menjamin pelunasan hutang TERGUGAT di PT.Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Oleh karenanya segala bentuk dan proses peralihan hak terhadap Obyek Perkara dari Aim. LOI PARDAMEAN kepada TERGUGAT dilakukan berdasarkan Prinsip Syariah, oleh karenanya dengan sendirinya segala hal yang terbit akibat dari peralihan hak Obyek Perkara a *quo* merupakan aktivitas dari bisnis perbankan syariah yang tunduk pada Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
4. Bahwa merujuk dan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor. Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, Mahkamah Konstitusi telah menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-undang RI Nomor. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tersebut bertentangan dengan Undang-undang Dasar Negara RI Tahun 1945 dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan pertimbangan antara lain untuk kepastian hukum dan menghindari adanya tumpang tindih

Halaman 9 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan mengadili, karena adanya dua peradilan yang diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah sedangkan dalam undang-undang yang lain (UU Peradilan Agama) secara tegas dinyatakan bahwa peradilan agama diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk sengketa ekonomi syariah.

Bahwa hal tersebut telah diperkuat dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor. 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, yang menegaskan bahwa perkara ekonomi syariah merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, disebutkan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Berdasar hasil Pertemuan Hakim-hakim PA di Denpasar Bali, disimpulkan bahwa bahwa :

*“Pengadilan Agama memiliki kewenangan terhadap **perbuatan melawan hukum yang terkait perkara ekonomi syariah.** Dasar hukum dari kewenangan tersebut adalah ketentuan Pasal 50 ayat 2 UU No.3 Tahun 2006 yang memberikan kewenangan kepada Pengadilan Agama untuk memutuskan sengketa milik atau keperdataan lain yang terkait dengan objek sengketa dari perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006. Kemudian dasar hukum yang lain adalah Pasal 55 ayat 1, 2, dan 3 UU No. 21 Tahun 2008 dan Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013” (vide <http://www.pa-badung.go.id/index.php/8-rubrik/1-pengadilan-agama-se-wilayah-bali-gelar-diskusi-hukum-perbuatan-melawan-hukum-dalam-sengketa-ekonomi-syariah>)*

6. Bahwa sejalan dengan pendapat Ahli Hukum Dr.H.Hasbi Hasan, MH. (Pengantar : Prof.Dr.Bagir Manan., S.H.M.CL) pada buku “Kompetensi Peradilan Agama (Dalam Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, Edisi Revisi)” diterbitkan oleh Gramata Publising Tahun 2010, halaman 123 yang pada pokoknya sebagai berikut:

*“Peradilan Agama memiliki kompetensi absolut dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian (akad) ketika terjadi sengketa antara mereka antara lain : (a) **para pihak yang***

Halaman 10 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



bertransaksi mencairkan pupatan wanprestasi, cwaatan pembatalan transaksi; dan (b) pihak ketiga dan para pihak yang bertransaksi mengenai pembatalan transaksi, pembatalan akta hak tanggungan, perlawanan sita Jaminan, dan/atau sita eksekusi serta pembatalan lelang.”

Maka berdasarkan alasan yang PENGGUGAT sampaikan di atas, cukup jelas bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa serta memutus perkara a quo karena termasuk lingkup kompetensi dari Pengadilan Agama, oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan a quo dengan pertimbangan tidak mempunyai kewenangan secara absolut.

II. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KEPADA TERGUGAT KARENA PENGGUGAT ADALAH PIHAK DALAM PERJANJIAN DAN TELAH WANPRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS).

7. Bahwa gugatan a quo juga terkait erat dengan Akta Ikatan Jual Beli Nomor. 10 tanggal 10 Januari 2013 (PPJB No.10/2013) j.o Akta Kuasa Jual Nomor. 11 Tanggal 10 Januari 2013, yang mana akta tersebut sebagai dasar terjadinya jual beli Obyek Perkara.

Bahwa PENGGUGAT sejatinya adalah tidak lain dan berdasarkan hukum termasuk pihak dalam melakukan membuat Akta Ikatan Jual Beli No. 10 Tanggal 10 Januari 2013 (PPJB No. 10/2013), hal ini terlihat adanya fakta sebagai berikut: (Bukti T-2)

- 1) PENJUAL : Aim. LOI PARDEMEAN MANALU dan dalam melakukan tindakan hukumnya telah mendapatkan persetujuan dari istrinya Sdri. BANUR MANALU (PENGGUGAT) sebagaimana Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat oleh Sdri. BONUR MANALU diregister di Konsulat Jenderal Republik Indonesia Los Angeles Nomor. 444/KONS/LEG/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012.
 - 2) PEMBELI Ny. VERA SIMON (TERGUGAT) dengan status Janda, sehingga tidak membutuhkan persetujuan dari pihak lain.
8. Bahwa pada gugatan a quo, PENGGUGAT juga bertindak sebagai istri dan Ahli Waris yang sah dari Aim.LOIPARDEMEAN MANALU , selaku pihak penjual Obyek Perkara saat itu, maka hal ini memperjelas status PENGGUGAT yang tidak lain adalah turut sebagai PIHAK PENJUAL. Oleh karenanya PENGGUGAT berdasarkan hukum perikatan juga dibebani kewajiban untuk melaksanakan isi Akta Ikatan Jual Beli Nomor. 10 tanggal 10 Januari 2013 (PPJB No.10/2013) dan Akta Kuasa Jual Nomor. 11 Tanggal 10 Januari 2013.
9. Bahwa pada gugatan a quo, PENGGUGAT tidak dapat menghindar dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran adanya bukti tidak terbantahkan yakni Surat Persetujuan dan Kuasa untuk Menjual Obyek Perkara yang dibuat oleh PENGGUGAT sendiri, dengan alasan sebagai berikut:

- (1) Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat oleh Sdri. BONUR MANALU (PENGGUGAT) telah diregister di Konsulat Jenderal Republik Indonesia Los Angeles Nomor. 444/KONS/LEG/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012. (bukti T-3);
- (2) Bahwa tanggal 27 Juli 2016, TERGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan elektronik mail (email) kepada Konsulat Jenderal RI di Los Angeles (KJRI-LA) perihal : "Mohon konfirmasi legalisir surat kuasa atas nama Bonur Manalu".

Bahwa atas email dimaksud, pada tanggal 02 Agustus 2016 oleh KJRI-LA telah diberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

"...Surat Persetujuan dan Kuasa atas nama Pemberi Kuasa Bonur Manalu dan Penerima Kuasa atas nama Loi Pardemean Manaiu" dengan nomor register : 444/Kons/Leg/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012 adalah BENAR telah dilegalisir dan terdaftar di Konsulat Jenderal RI Los Angeles" (Bukti T-4)

- (3) Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2016, Kementerian Luar Negeri RI di Jakarta juga telah memberikan Register Keaslian Dokumen berupa stiker hologram dengan Nomor. 23296/UM/2016/PST, ditandatangani oleh Pejabat Kementerian Luar Negeri RI atas nama Suri Tauchid Ishak. (Bukti T-3)
10. Bahwa faktanya PENGGUGAT (baik sebagai Istri/Ahli Waris Sdr.LOI PARDAMEAN) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Akta Ikatan Jual Beli Nomor. 10 tanggal 10 Januari 2013 (PPJB No.10/2013) karena hingga saat ini belum menyerahkan obyek jual beli SHM 5477/CPB (Obyek Perkara) kepada TERGUGAT, dan justru diketahui telah bekerjasama dengan THOHAP BERTON MANALU untuk menghalang-halangi TERGUGAT pada saat akan masuk dan menguasai obyek jual beli tersebut.
11. Bahwa sejalan dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH, dalam halaman 261 buku Hukum Acara Perdata, penerbit : Sinar Grafika, disampaikan bahwa :
"Exceotio non adimpleti contractus *"dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban {obligation} untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menguaut: apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian"*

Maka berdasarkan penjelasan yang TERGUGAT uraikan di atas, hingga Gugatan a quo diajukan oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT sendiri masih mempunyai kewajiban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak menjalankan kewajibannya tersebut kepada TERGUGAT, oleh karenanya PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan a quo (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*). Dengan demikian mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat menerima gugatan a quo.

III. SURAT KUASA KHUSUS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL KARENA PENGGUGAT TIDAK MENYAMPAIKAN IDENTITAS DOMISILI YANG SEBENARNYA.

12. Bahwa pada gugatan a quo, PENGGUGAT mengajukan gugatan diwakili oleh Advokat dari Kantor Hukum "PaSS Law Firm" sebagaimana surat kuasa tanggal 23 September 2016, dimana pada gugatan a quo PENGGUGAT menerangkan beralamat di Jalan Cempaka Putih Barat II A No. 09 RT/RW 001/003 Kelurahan Cempaka Putih Jakarta Pusat:
13. Bahwa diketahui sebagaimana dalil PENGGUGAT sendiri pada poin 8 gugatan a quo yang menyatakan bahwa "Penggugat dan Suaminya aim. Loi Pardamean Manalu telah lama berdomisili luar negeri, tepatnya di 3707 Polomino Place Ontario, CA 91761 Amerika Serikat".
14. Bahwa berdasarkan bukti yang kuat diketahui saat ini PENGGUGAT TIDAK TINGGAL DI INDONESIA atau tidak berdomisili di Jalan Cempaka Putih Barat II A No. 09 RT/RW 001/003 Kelurahan Cempaka Putih Jakarta Pusat, dengan bukti sebagai berikut:
 - (1) Berdasarkan Surat Keterangan dari Bapak Januar Untung selaku Ketua RT 001/003, Kelurahan Cempaka Putih Barat, menerangkan pada pokoknya rumah alamat tersebut saat ini dihuni beberapa orang yang mengaku menyewa rumah a quo. Dengan demikian dapat disimpulkan PENGGUGAT tidak berdomisili di Jalan Cempaka Putih Barat II A No. 09 RT/RW 001/003 Kelurahan Cempaka Putih Jakarta Pusat seperti dicantumkan dalam gugatan a quo. **(Bukti T-5)**
 - (2) Bahwa selama proses mediasi berlangsung. Mediator meminta Kuasa Hukum PENGGUGAT untuk menghadirkan Sdri. BONUR MANALU (Prinsipal), namun Kuasa Hukum PENGGUGAT tidak dapat menghadirkan dengan alasan Ny. BONUR MANALU (PENGGUGAT/Prinsipal) sedang diluar negeri dan tidak dapat dipastikan kembalinya ke Indonesia. Sehingga mediasi tidak dapat dilaksanakan (deadlock) karena Ny. BONUR MANALU (Prinsipal PENGGUGAT) tidak bisa menghadiri mediasi dengan alasan yang tidak jelas.
15. Bahwa menurut doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH, dalam halaman 437

Halaman 13 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buku Hukum Acara Perdata, penerbit : Sinar Grafika, disampaikan bahwa :

“b) Surat Kuasa tidak memenuhi syarat formil yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor. 01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) Jo. SEMA No.6 Tahun 1994 (14 Oktober 1994).

“Sesuai dengan ketentuan tersebut surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*), harus dengan Jelas dan tegas menyebutkan :

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
- **Identitas para pihak yang berperkara:**
- Menyebut secara ringkas dan kongret pokok perkara dan objek yang diperkarakan; serta
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa.

Semua syarat di atas bersifat kumulatif Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil. Tergugat dapat mengajukan eksepsi, supaya kedudukan penerima kuasa mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan dinyatakan tidak sah. Jika yang menandatangani surat gugatan adalah penerima kuasa, sedang surat kuasanya tidak memenuhi syarat, dapat diajukan eksepsi di PN menyatakan gugatan tidak dapat diterima, atas alasan gugatan dibuat dan ditanda tangani penerima kuasa berdasarkan surat kuasa khusus yang tidak sah”

Dengan demikian, cukup bukti apabila identitas PENGUGAT pada surat kuasa khusus tanggal 23 September 2016 untuk mengajukan gugatan a quo, bukan identitas atau domosili PENGUGAT yang sebenarnya, dan hal ini juga dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT dengan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT.

I. PERJANJIAN JUAL BELI OBYEK PERKARA TIDAK PURA-PURA, DAN SESUAI DENGAN HUKUM SERTA PRINSIP SYARIAH ISLAM.

1. Bahwa pada tanggal 20 Desember 2012, TERGUGAT telah mengajukan dan memperoleh persetujuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB **{Islamic Banking}** dengan prinsip syariah dari PT.Bank Muamalat Indonesia, Tbk (TURUT TERGUGAT III) guna pembelian Tanah dan Bangunan SHGB nomor:

Halaman 14 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1822/Desa Cempaka Putih Barat, surat ukur 478/1996 seluas 312 M2 tertulis atas nama pemegang hak LOI PARDAMEAN MANALU, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Pusat, Kecamatan Cempaka Putih, Kelurahan Cempaka Putih Barat, yang dikenal dengan Jalan Cempaka Putih Barat II-A Nomor 9 (Obyek Perkara); (Bukti T-6)
2. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2013, Ny. VERA SIMON (TERGUGAT) bersama-sama Aim. LOI PARDEMEAN MANALU (Suami PENGGUGAT) bersepakat untuk melakukan jual beli Obyek Perkara yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 10 dan sekaligus membuat Akta Kuasa Jual Nomor. 11 Tanggal 10 Januari 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Arief Hidajat S.H, M.S, Notaris di Surabaya.
 3. Bahwa kesepakatan Ikatan Jual Beli No. 10 dimaksud, **terkait hal yang menjadi permasalahan gugatan a quo yakni Subyek Perjanjian** telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang dapat diuraikan sebagai berikut:
 - (1) PENJUAL : Aim. LOI PARDEMEAN MANALU dan dalam melakukan tindakan hukumnya telah mendapatkan persetujuan dari Istrinya Sdri. BANUR MANALU (PENGGUGAT) sebagaimana Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat oleh Sdri. BONUR MANALU diregister di Konsulat Jenderal Republik Indonesia Los Angeles Nomor. 444/KONS/LEG/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012.
 - (2) PEMBELI Ny. VERA SIMON (TERGUGAT) dengan status tidak terikat perkawinan (Janda), sehingga tidak membutuhkan persetujuan dari pihak lain.
 4. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2013, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT III menandatangani **Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor. 28**, dihadapan Notaris Notaris Arief Hidajat S.H, M.S, Notaris di Surabaya, guna pembelian Obyek Perkara a quo;
 5. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2013, setelah dana pembiayaan dicairkan oleh TURUT TERGUGAT III dan disetorkan sebagai pembayaran dari rekening TERGUGAT kepada Sdr. LOI PARDAMEAN (Suami PENGGUGAT), selanjutnya dibuat Akta Jual Beli Nomor. 15/2013 di hadapan Rr.Idayu Kartika, S.H; (Bukti T-7)
 6. Bahwa sebagai informasi kepada Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa konsekuensi **Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor. 28** tersebut, maka

Halaman 15 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara prinsip syariah kepemilikan Objek Perkara, masih dimiliki secara bersama-sama antara PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk (TURUT TERGUGAT III) dan TERGUGAT sesuai dengan porsi syirkah yang disepakati dalam Akad dimaksud.

7. *Bahwa sesuai dengan pasal 26 ayat 1 dan 2 UU Nomor 21 tahun 2008 menyebutkan bahwa "Kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20, dan Pasal 21 dan/atau produk dan jasa syariah, wajib tunduk kepada Prinsip Syariah. Ayat (2) Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.*
8. *Bahwa merujuk Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MUSYARAKAH MUTANAQISAH menyebutkan bahwa syarat dan ketentuan yang berlaku adalah sebagai berikut:*
 - a. *Hak dan kewajiban para Mitra adalah :*
 - *Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.*
 - *Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.*
 - *Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.*
 - b. *Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu syarik, Lembaga Keuangan Syariah/LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.*
 - c. *Jual beli sebagaimana dimaksud diatas dilaksanakan sesuai kesepakatan.*
 - d. *Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS - sebagai syarik- beralih kepada syarik lainnya (nasabah).*
9. *Bahwa atas dasar terpenuhinya syarat kecakapan Subyek Perjanjian berdasar Pasal 1320 KUHPerdara dan Prinsip-prinsip pembiayaan syariah yang TERGUGAT sampaikan, maka telah terbukti sah dan memiliki berdasar hukum terhadap transaksi jual beli yang dilakukan TERGUGAT dimana hal ini masuk dalam produk perbankan syariah, dan bukan jual beli pura-pura sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT pada gugatan a quo Angka 2, Angka 3, dan Angka 14. Oleh karena itu segala bentuk kepemilikan Obyek Perkara a quo yang timbul atas pelaksanaan jual beli berdasarkan prinsip syariah tersebut adalah sah dan dapat dipertanggungjawabkan dihadapan hukum di dunia dan akhirat.*
10. **Bahwa faktanya dari sejak disetujuinya pembiayaan Musyarakah**

Halaman 16 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Mutanagisah dari TURUT TERGUGAT III hingga adanya gugatan a quo, TERGUGAT masih tercatat sebagai Nasabah serta dibebani kewajiban setiap bulannya untuk mengangsur porsi syirkah kepada PT. Bank Muamalat Indonesia. Tbk (TURUT TERGUGAT III); (Bukti T-8)

11. Bahwa karena TERGUGAT sudah membeli Obyek Perkara dan juga terikat untuk mengangsur kewajiban pengembalian dana kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk (TURUT TERGUGAT III), maka jelas Aim. LOI PARDAMEAN ataupun Ahli Warisnya juga terikat untuk memenuhi prestasi yakni menyerahkan Obvek Perkara (Obyek Jual beli) kepada TERGUGAT. Dengan demikian, dalil pada Angka 2 dan Angka 3 Gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyampaikan bahwa jual beli hanya pura-pura adalah dalil yang TIDAK BENAR dan tidak berdasar pada fakta hukum yang sebenarnya. Dalil PENGGUGAT tersebut hanyalah alasan PENGGUGAT untuk menghindar dari kewajiban hukum saja.

II. TERGUGAT ADALAH PIHAK PEMBELI OBYEK PERKARA YANG BERITIKAD BAIK DAN TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, SEHINGGA HARUS DILINDUNGI.

12. Bahwa terhadap dalil Angka 10 sd Angka 14 Gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak mengetahui adanya jual beli Obyek Perkara a quo adalah dalil yang tidak benar dan mengada- ada, hal ini dengan alasan sebagai berikut:

13. Bahwa PENGGUGAT sebelumnya pernah mengajukan Gugatan Nomor 310/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, yang pada pokoknya menyatakan dalam gugatan tersebut bahwa PENGGUGAT mengetahui adanya rencana tindakan hukum yang akan dilakukan oleh Aim. LOI PARDAMEAN MANALU (Suami PENGGUGAT) untuk menjual Obyek Perkara kepada TERGUGAT: (Bukti T-9)

14. Bahwa selanjutnya untuk memperkuat persetujuan PENGGUGAT kepada Aim. LOI PARDAMEAN MANALU, PENGGUGAT yang saat itu berada di California, Amerika Serikat membuat Surat Persetujuan dan Kuasa yang pada pokoknya bahwa PENGGUGAT memberi persetujuan dan kuasa kepada suaminya (Aim. LOI PARDAMEAN MANALU) untuk mengalihkan hak/menjual atas rumah yang salah satunya adalah Obyek Perkara;

Bahwa Surat Persetujuan dan Kuasa a quo oleh PENGGUGAT telah didaftarkan pada KJRI-LA dengan Nomor register : 444/KONS/LEG/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012.

15. Bahwa PENGGUGAT tidak bisa mengelak terhadap keaslian dan kebenaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Surat Persetujuan dan Kuasa Nomor register : 444/KONS/LEG/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012 tersebut karena adanya TERGUGAT telah memiliki dokumen yang menguatkan Surat Persetujuan dan Kuasa dari PENGGUGAT tersebut yakni:

- (1) Dokumen Prosedur dari KJRI-LA bahwa untuk membuat surat kuasa harus ditandatangani langsung di depan petugas KBRI /KJRI oleh Pemberi Kuasa, oleh karenanya Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat oleh Sdri. BONUR MANALU (PENGGUGAT) dibuat dan tergister di Konsulat Jenderal Republik Indonesia Los Angeles Nomor. 444/KONS/LEG/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012, maka fakta PENGGUGAT pernah membuat Surat Persetujuan dan Kuasa kepada Sdr. LOI PARDAMEAN MANALU tersebut tidak terbantahkan keasliannya;
- (2) Bahwa tanggal 27 Juli 2016, TERGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan elektronik mail (email) kepada Konsulat Jenderal RI di Los Angeles (KJRI-LA) perihal : "Mohon konfirmasi legalisir surat kuasa atas nama Bonur Manalu".

Bahwa atas email dimaksud, pada tanggal 02 Agustus 2016 oleh Pejabat KJRI-LA telah diberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut: *"...Surat Persetujuan dan Kuasa atas nama Pemberi Kuasa Bonur Manalu dan Penerima Kuasa atas nama Loi Pardemean Manalu" dengan nomor register : 444/Kons/Leg/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012 adalah BENAR telah dilegalisir dan terdaftar di Konsulat Jenderal RI Los Angeles"*

- (3) Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2016, Kementerian Luar Negeri RI di Jakarta juga telah memberikan Register Keaslian Dokumen berupa kertas hologram dengan Nomor. 23296/UM/2016/PST, ditandatangani oleh Pejabat Kementerian Luar Negeri RI atas nama Suri Tauchid Ishak. Dengan demikian, dalil yang menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak mengetahui adanya transaksi jual beli yang dilakukan oleh Aim. LOI PERDAMEAN MANALU (Suami PENGGUGAT), dan juga menyatakan bahwa Surat Persetujuan dan Kuasa telah dibuat tidak dipertanggungjawabkan kebenarannya. Maka dalil-dalil tersebut dengan sendirinya telah menunjukkan bahwa PENGGUGAT berbohong dan mempunyai itikad buruk untuk menyembunyikan keadaan suatu fakta hukum.

16. Bahwa terhadap dalil Angka 15 dan Angka 16 Gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya Aim. LOI PERDAMEAN MANALU dalam setiap bulannya

Halaman 18 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar cicilan kepada TURUT TERGUGAT III adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada. Karena faktanya TERGUGAT lah yang hingga saat ini masih terus membayarkan kepada TURUT TERGUGAT III dan nama TERGUGAT juga yang tercatat sebagai System Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia sebagai Nasabah TURUT TERGUGAT III.

17. Bahwa terhadap dalil Angka 17, Angka 18 dan Angka 19 Gugatan PENGGUGAT, maka perlu PENGGUGAT ketahui bahwa tujuan **Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor. 28**, adalah merupakan bentuk usaha bersama antara TERGUGAT (selaku Mudharib) dan TURUT TERGUGAT III (selaku shohibul maal) untuk membeli Obyek Perkara a **quo** sebagai investasi jangka panjang TERGUGAT di Jakarta.

Oleh karenanya atas permintaan dari Aim. LOI PARDAMEAN MANALU untuk menempati sementara Obyek Perkara tersebut, **jelas TERGUGAT tidak keberatan dengan** pertimbangan domisili TERGUGAT masih di Kota Surabaya, dan kalaupun ada dana dari Aim. LOI PERDAMEAN MANALU ke rekening TERGUGAT, maka hal itu sangat wajar dan tidak ada **yang** aneh karena sebagai pihak yang diberi kesempatan untuk menempati Obyek Perkara.

Maka berdasarkan fakta hukum dan penjelasan TERGUGAT tersebut di atas, maka tuduhan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, adalah tuduhan yang tidak berdasar dan mengada-ada:

C. GUGATAN REKONVENSİ:

Bahwa TERGUGAT (selaku PENGGUGAT REKONVENSİ) merupakan pemilik yang sah atas Obyek Perkara berdasarkan bukti Akta Outentik kepemilikan yang sah yakni SHM Nomor. 5477/Cempaka Putih Barat, Jalan Cempaka Putih II-A Nomor 9 tercatat atas nama Tn. Vera Simon (TERGUGAT). Saat ini hak- haknya telah dilanggar oleh PENGGUGAT (selaku TERGUGAT REKONVENSİ), sehingga perlu mengajukan gugatan rekonvensi a *quo* kepada TERGUGAT REKONVENSİ dengan uraian dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa niat awal PENGGUGAT REKONVENSİ melakukan pembelian Obyek Perkara a *quo* untuk investasi di Jakarta, karena pertimbangan domisili PENGGUGAT REKONVENSİ sendiri berada di Surabaya. Oleh karenanya saat itu Aim. LOI PARDAMEAN MANALU, tetap diberikan kesempatan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ untuk sementara menempati Obyek Perkara a *quo*, dengan catatan apabila sewaktu-waktu diminta oleh PENGGUGAT, Aim. LOI PARDAMEAN MANALU harus meninggalkan atau mengosongkan Obyek

Halaman 19 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara a quo;

2. Bahwa pada perjalanan waktu, PENGGUGAT REKONVENSİ mengetahui bahwa ternyata Saudara atau keponakan Aim. LOI PARDAMEAN MANALU yaitu THOHAP BERTON MANALU juga menempati Obyek Perkara a quo, dengan alasan menjaga rumah ketika Aim. LOI PARDAMEAN MANALU sedang pergi keluar negeri atau ketempat istrinya (TERGUGAT REKONVENSİ) yang berada di California;

Bahwa tindakan THOHAP BERTON MANALU dalam menempati obyek perkara a quo jelas tidak pernah sebelumnya atas persetujuan atau sepengetahuan dari PENGGUGAT REKONVENSİ, dan telah dilakukan gugatan tersendiri dalam hal ini;

3. **Bahwa mengetahui Obyek Perkara (Obyek Jual Beli) ternyata tidak dikuasai oleh PENGGUGAT REKONVENSİ, maka munculah niat buruk TERGUGAT REKONVENSİ dan Sdr. THOHAP BERTON MANALU untuk bekerjasama menguasai Obyek Perkara yang sebelumnya telah dijual oleh Aim. LOI PARDAMEAN MANALU KEPADA PENGGUGAT REKONVENSİ sebagaimana Akta Ikatan Jual Beli Nomor. 10 tanggal 10 Januari 2013 (PPJB No. 10/2013) j.o Akta Kuasa Jual Nomor. 11 Tanggal 10 Januari 2013 j.o Akta Jual Beli Nomor.15/2013 tanggal 16 Mei 2013;**
4. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2016, PENGGUGAT REKONVENSİ telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum khusus kepada Sdr. THOHAP BERTON MANALU dengan Perkara Nomor. 424/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, dan selanjutnya telah terbit Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 424/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 18 Oktober 2016, dengan Amar sebagai berikut:
 - (1) *Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;*
 - (2) *Menjatuhkan putusan ini dengan Verstek;*
 - (3) *Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;*
 - (4) *Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan SHM Nomor. 5477 atas nama Vera Simon, yang diuraikan dalam surat ukur nomor. 478/1996 tanggal 10-05-1996, seluas 312 M² terletak di Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provisinsi DKI Jakarta;*
 - (5) *Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu menguasai tanpa hak atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor. 5477 atas nama Vera Simon, yang diuraikan dalam surat ukur nomor.*

Halaman 20 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

478/1996 tanggal 10-05-1996, seluas 312 m² terletak di Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provisinsi DKI Jakarta, milik Penggugat;

(6) Menghukum TERGUGAT dan atau siapapun untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan kembali atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor. 5477 atas nama Vera Simon, yang diuraikan dalam surat ukur nomor. 478/1996 tanggal 10-05-1996, seluas 312 m² terletak di Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provisinsi DKI Jakarta, kepada PENGGUGAT;

(7) Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian PENGGUGAT karena tidak dapat memanfaatkan obyek perkara a quo yakni setara dengan nilai sewa selama 44 (empat puluh empat) bulan untuk 10 (sepuluh) penghuni yang totalnya sebesar Rp 187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah);

(8) Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 416.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah);

(9) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

5. Bahwa pada gugatan a quo, ternyata TERGUGAT REKONVENSİ pada gugatan konvensi telah menggunakan domisili beralamat di Jl. Cempaka Putih Barat II A No. 09 RT.001 RW.003, Kel. Cempaka Putih Barat, Jakarta Pusat. Maka sudah sangat kuat telah membuktikan bahwa TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni mengakui tanah dan bangunan (Obyek Perkara) SHM No. 5477/Cempaka Putih Barat atas nama VERA SIMON, yang secara sah milik PENGGUGAT REKONVENSİ:

6. Bahwa berdasarkan uraian yang PENGGUGAT REKONVENSİ sampaikan di atas, maka tindakan TERGUGAT REKONVENSİ jelas-jelas telah melanggar kepentingan hukum PENGGUGAT REKONVENSİ, karena PENGGUGAT REKONVENSİ selaku pemilik sah atas Obyek Perkara, dari sejak pembelian belum bisa menguasai dan mendapatkan kemanfaatannya, disisi lain PENGGUGAT REKONVENSİ terus membayarkan kewajiban angsuran tiap bulan kepada PT.Bank Muamalat Indonesia, Tbk;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) J.o Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Pasal 2 ayat (1):

"Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan

Halaman 21 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau izin pemilik"

Pasal 3 :

"Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah"

Dengan demikian, karena penempatan rumah atau mengakui Obyek Perkara yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENS I tanpa persetujuan dari PENGGUGAT REKONVENS I, maka jelas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENS I telah terbukti melanggar hukum dan tidak sah yang merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT REKONVENS I.

9. *Bahwa sejalan dengan Pasal 1365 KUHPerdato, pada pokoknya menyampaikan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena salahnya menggantikan kerugian tersebut"*

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, diterangkan pada pokoknya bahwa terhadap pihak yang berkepentingan, maka suatu akta otentik menjadi bukti yang sempurna terhadap isi yang termuat di dalamnya.

Bunyi Pasal 1870 KUHPerdato:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, **suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya***

Dengan demikian, karena PENGGUGAT REKONVENS I adalah pemilik yang sah atas Obyek Perkara berdasarkan Akta Autentik SHM No. 5477/Cempaka Putih Barat atas nama Vera Simon. **Maka tindakan TERGUGAT REKONVENS I mengakui atau menguasai Obyek Perkara dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.**

Selanjutnya akibat dari tindakan TERGUGAT REKONVENS I tersebut, PENGGUGAT REKONVENS I tidak dapat memanfaatkan obyek perkara a quo dan selain itu risiko kerusakan fisik bangunan tentunya akan semakin tinggi karena tidak pernah dilakukan perawatan oleh TERGUGAT REKONVENS I.

D. PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI DALAM REKONVENS I

Bahwa PENGGUGAT REKONVENS I (TERGUGAT KONVENS I) mohon kepada Yang Mulia Majelis untuk menjatuhkan Putusan Sementara sebelum putusan akhir dengan alasan sebagai berikut:

11. Bahwa PENGGUGAT REKONVENS I adalah pemilik sah atas Obyek Perkara sebagaimana bukti Akta Otentik Nomor. 5477 atas nama Vera Simon, yang diuraikan dalam surat ukur nomor. 478/1996 tanggal 10-05-1996, seluas 312

Halaman 22 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2' terletak di Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provisinsi DKI Jakarta; Dimana Obyek Perkara a quo saat ini dikuasai oleh TERGUGAT REKONVENSİ bekerjasama dengan THOHAP BERTHON MANALU.

12. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 424/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 18 Oktober 2016, telah diberikan catatan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 31 Oktober 2016 telah berkekuatan hukum tetap *{in kracht van gewisjde}*.

Dimana di Angka (6) Amar Putusan pada pokoknya berbunyi "Menghukum TERGUGAT dan atau siapapun untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan kembali atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor. 5477 atas nama Vera Simon, yang diuraikan dalam surat ukur nomor. 478/1996 tanggal 10-05-1996, seluas 312 m2' terletak di Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provisinsi DKI Jakarta, kepada PENGGUGAT"

13. Bahwa mempertimbangkan kepentingan hukum PENGGUGAT REKONVENSİ yang hingga saat ini masih terus menjalankan kewajiban mengangsur kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, disisi lain PENGGUGAT REKONVENSİ tidak dapat menguasai atau tidak dapat memanfaatkan Obyek Perkara a quo.

Disamping itu, Obyek Perkara saat ini terlihat tidak terawat, sehingga apabila Putusan Provisi tidak dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim, hal ini akan sangat berisiko kerugian yang makin besar dialami oleh PENGGUGAT REKONVENSİ.

14. Bahwa Obyek Perkara saat ini tidak dihuni oleh TERGUGAT REKONVENSİ, sehingga tidak ada alasan kemanusiaan yang dapat dijadikan pertimbangan.

Maka berdasarkan dalil-dalil dan yang dikemukakan di atas, TERGUGAT mohon dengan hormat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa gugatan a quo, karena dikategorikan sengketa ekonomi syariah yang tundak pada Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
3. Menyatakan menolak atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat karena Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk

Halaman 23 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan gugatan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat pada perkara a quo tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai itikad baik mengajukan gugatan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, menurut Undang-undang yang berlaku.

PROVISI DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Permohonan Provisi PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSİ untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 424/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 18 Oktober 2016.
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSİ untuk menghentikan segala aktivitas pengontrakan atau penyewaan/ memerintahkan orang menguasai baik sebagian maupun seluruhnya sebidang tanah dan bangunan SHM 5477/Cempaka Putih Barat.
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSİ dan atau siapapun untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan fisik atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor. 5477 atas nama Vera Simon, yang diuraikan dalam surat ukur nomor. 478/1996 tanggal 10-05-1996, seluas 312 terletak di Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provisinsi DKI Jakarta, kepada PENGGUGAT.
5. Menghukum TERGUGAT untuk segera melaksanakan Putusan Provisi ini terhitung sejak diucapkannya Putusan provisi ini.
6. Menghukum agar TERGUGAT untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp 2.000.000.- (dua juta rupiah)/perhari, apabila TERGUGAT lalai atau menolak melaksanakan isi putusan provisi sampai ada putusan berkekuatan hukum tetap (**inkracht van gewijsde**)

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli beritikad baik dan pemilik yang sah atas obyek sengketa atau sebidang tanah dan bangunan seluas 312 M2, terletak di Jalan Cempaka Putih II-A Nomor 9, Sertipikat Hak Milik Nomor 5477 surat ukur nomor 478/1996.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu bekerja sama dengan Sdr. Thohap Berthon Manalu menguasai tanpa hak

Halaman 24 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas sebidang sebidang tanah dan bangunan seluas 312 M², terletak di Jalan Cempaka Putih II-A Nomor 9, Sertipikat Hak Milik Nomor 5477 surat ukur nomor 478/1996.

4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI dan atau siapapun untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan kembali atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor. 5477 atas nama Vera Simon, yang diuraikan dalam surat ukur nomor. 478/1996 tanggal 10-05-1996, seluas 312 m² terletak di Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provisinsi DKI Jakarta, kepada PENGGUGAT REKONVENSI:
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi dan atau siapapun yang menghuni untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan fisik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 312 M², terletak di Jalan Cempaka Putih II-A Nomor 9, Sertipikat Hak Milik Nomor 5477 su''2* ukur nomor 478/1996 Kepada Penggugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas Turut Tergugat lakui kebenarannya:
2. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara a **quo** terkait dengan kewenangan absolut pengadilan, karena gugatan a **quo** adalah terkait erat dengan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Bangunan Nomor . 1822/Cempaka Putih Barat yang terletak di Jalan Cempaka Putih Barat IIA No.09 RT/RW 001/003 Kelurahan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dimana saat ini telah beralih menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5477/Cempaka Putih Barat tercatat atas nama VERA SIMON. (Obyek Perkara);
Bahwa peralihan Obyek Perkara dimaksud dilakukan oleh Aim. LOI PARDAMEAN MANALU (Suami Penggugat) kepada Ny. VERA SIMON (Tergugat) melalui transaksi berdasarkan perjanjian pembiayaan yang mengacu pada akad **Musyarakah Mutanaqisah Nomor. 28** dan turunannya, oleh karenanya peralihan kepemilikan Obyek Perkara telah mengikti prinsip-prinsip syariah, sehingga berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a **quo** adalah Pengadilan Agama.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Turut Tergugat I telah

Halaman 25 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan melawan hukum dalam kapasitasnya sebagai pihak pembuat akta yang diketahui kemudian menjadi dasar terjadinya jual beli pura-pura atas objek perkara a **quo** sebagaimana dinyatakan dalam butir angka 3 (tiga) gugatan Penggugat. Akan tetapi menurut pasal 8 (3) RV menjelaskan bahwa gugatan harus memuat atau disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara **{process doelmatigheid}**, sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak memuat secara jelas bagian dari perbuatan melawan hukum mana yang dilanggar oleh Turut Tergugat I;

4. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a **quo** untuk menyatakan Tergugat (Ny. Vera Simon) telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini merupakan petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dengan Penggugat, sehingga perbuatan melawan hukum yang mana Penggugat mintakan kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas;
5. Bahwa dengan demikian oleh karna petitum dalam gugatan perkara a **quo** tidak jelas maka sangat beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima **{niet ontvankelijk verklaard}**.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Turut Tergugat I mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam EKSEPSI di atas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya. Turut Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang menyatakan Akta Ikatan Jual Beli No.10 Tahun 2013 dan Akta Kuasa Jual Beli No.11 Tahun 2013 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum, tidak memiliki keabsahan dan batal demi hukum sebagai asumsi yang tidak memiliki dasar yang kuat dan jelas karena dalam hal ini Turut Tergugat I telah memeriksa seluruh kelengkapan persyaratan objektif dan subyektif dari Aim. Loi Pardamean Manalu (Suami Penggugat) dengan Tergugat dalam rangka pembuatan Akta tersebut sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan telah membacakan serta menjelaskan isi dari Akta tersebut di atas untuk kemudian ditandatangani oleh Aim. Loi Pardamean Manalu dengan Tergugat sebagai tanda telah mengerti, saling setuju dan sepakat sebelum penandatanganan Akta tersebut di atas.

Halaman 26 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun Turut tergugat I membuat Akta tersebut di atas dengan merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal mana **jual beli tanah hanya bisa menggunakan Surat Kuasa Khusus yang harus khusus obyeknya karena Surat Kuasa itu dilekatkan pada Akta jual belinya**, dan dilampirkan Sertifikat asli hak atas tanah dimaksud. Dalam pasal 39 ayat (1) PP 24/1997 huruf a dan huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan sebagai berikut:

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;”*
4. Bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan tugas, fungsi dan kewenangannya sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku dengan merujuk kepada Surat Persetujuan dan Kuasa yang telah **ditandatangani oleh Aim. Loi Pardamean Manalu bersama-sama dengan Penggugat**, serta telah mendapat pengesahan dari Konsulat Jenderal Republik Indonesia di Los Angeles tertanggal 12 Oktober 2012 NO.444/KONS/LEG/X/2012;
5. Bahwa merujuk pada prosedur dan ketentuan legalisir yang berlaku di Kementerian Luar Negeri sebagaimana tertera dalam laman situs resmi Kementerian Luar Negeri (<http://www.kemlu.go.id/losangeles/id/layanan-konsuler/legalisasi.aspx>) **menyatakan persyaratan legalisasi dokumen-dokumen berbahasa Indonesia yang akan digunakan di Indonesia, seperti Surat Kuasa, harus ditandatangani langsung di depan petugas Kedutaan Besar Republik Indonesia (KBRI)**. Hal mana menunjukkan fakta yang jelas mengenai kedudukan dan keabsahan dari Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat oleh Aim. Loi Pardamean Manalu bersama-sama dengan Penggugat dan kemudian dijadikan sebagai dasar oleh Turut Tergugat I membuat Akta Ikatan Jual Beli No. 10 Tahun 2013 dan Akta Kuasa Jual Beli No.11 Tahun 2013.

Maka berdasarkan segala keterangan dan fakta yang terurai di atas, TURUT TERGUGAT I mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenaan memutuskan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I.

Halaman 27 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak mempunyai kewenangan mengadili secara absolut.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan demi hukum bahwa tindakan dari Turut Tergugat I dalam melaksanakan tugas, fungsi dan kewenangannya sebagai Pejabat Negara dalam membuat Akta Ikatan Jual Beli No.10 Tahun 2013 dan Akta Kuasa Jual Beli No.11 Tahun 2013 adalah sah dan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Subsider:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo** berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAMEKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya kecuali menyangkut hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Turut Tergugat II dalam pembuatan Akta JUAL BELI (AJB) No. 15/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.35/2013 tanggal 11 September 2013 tersebut sudah dilakukan sesuai aturan yang berlaku;
3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan, karena sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan Nomor. 1822/Cempaka Putih Barat telah diperjual belikan secara sah oleh suami penggugat dan pada saat itu juga sepengetahuan dan persetujuan Penggugat melalui Surat Kuasa Penggugat yang dilegalisir di Konsulat Jenderal Los Angeles.
4. Dengan demikian, transaksi jual beli yang dilakukan oleh suami Penggugat semasa hidupnya tersebut, sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, sehingga mengakibatkan hilangnya hak Penggugat sebagai Ahli Waris untuk menuntut kembali Hak Guna Bangunan Nomor. 1822/Cempaka Putih Barat, yang sekarang telah

Halaman 28 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralih kepemilikan kepada Ny. Vera Simon.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II tidak pernah mengetahui hal-hal yang melatar belakangi terjadinya jualbeli atas tanah Hak Guna Bangunan No. 1822/Cempaka Putih Barat (yang kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.5477/Cempaka Putih Barat), sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam Surat Gugatannya. Karena dalam hal ini pembuatan AJB No. 15/2013 oleh Turut Tergugat II tersebut adalah hanya merupakan pelaksanaan lanjutan dari kehendak para pihak sebagaimana tercantum dalam Akta IKATAN JUAL BELI Nomor 10 tertanggal 10 Januari 2013 dan Akta Kuasa Jual Nomor 11 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Arief Hidajat, S.H., M.Si., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kota Administrasi Surabaya.
2. Bahwa apa yang dilakukan Turut Tergugat II adalah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta JUAL BELI (AJB) No. 15/2013 yang para pihaknya antara lain :
 - Pihak Pertamanya adalah Tergugat Ny. VERA SIMON yang bertindak selaku kuasa dari Tuan LOI PARDEMEAN MANALU selaku Penjual berdasarkan Akta IKATAN JUAL BELI Nomor 10 tertanggal 10 Januari 2013 dan Akta Kuasa Jual Nomor 11 tertanggal 10 Januari 2013, yang kedua akta tersebut dibuat oleh ARIEF HIDAYAT, SH., MSi., Notaris di Surabaya, dan;
 - Pihak Keduanya adalah Tergugat Ny. VERA SIMON bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli.
3. Bahwa apa yang dilakukan Turut Tergugat II adalah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.35/2013 tanggal 11 September 2013 berdasarkan Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.10 tanggal 12 Agustus, 2013 yang dibuat dihadapan ARIEF HIDAYAT, SH., MSi., Notaris di Surabaya.
4. Bahwa apa yang dilakukan Turut Tergugat II dalam perkara a quo adalah sudah benar dan tahapan pembuatan AJB dan APHT tersebut telah dilakukan sesuai peraturan yang berlaku.
5. Bahwa sebelum pembuatan AJB telah dilakukan prosedur pengecekan asli sertipikat Hak Guna Bangunan No.1822/Cempaka Putih Barat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, serta pajak Penjual dan Pembeli juga telah dibayarkan sebelumnya.
6. Bahwa sebelum pembuatan APHT telah dilakukan pengecekan asli sertipikat Hak Milik No.5477/Cempaka Putih Barat di Kantor Pertanahan Kota

Halaman 29 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Pusat.

7. Bahwa dalam hasil pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, diketahui bahwa sertifikat Hak Milik No.5477/Cempaka Putih Barat saat ini tidak dalam sengketa ataupun sejenisnya, sehingga dapat dilakukan peralihan hak dari Tuan LOI PARDEMEAN MANALU kepada Ny. Vera Simon

Maka :

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, membuktikan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak benar, dan Turut Tergugat II seharusnya tidak dimasukkan sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo karena Turut Tergugat II sudah melakukan prosedur sesuai ketentuan yang berlaku.

Maka untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terhormat untuk memutus perkara ini dengan putusan :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat karena Penggugat tidak mempunyai hak atas sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan No.1822/Cempaka Putih Barat (yang kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.5477/Cempaka Putih Barat a.n Vera Simon).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak seluruh gugatan penggugat.
2. Menyatakan demi hukum bahwa tindakan dari Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas, fungsi dan kewenangannya sebagai Pejabat Negara dalam membuat Akta Jual Beli No. 15/2013 adalah sah dan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
3. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA KHUSUSNYA YANG MENYANGKUT HAL-HAL TERKAIT TURUT TERGUGAT II
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai peraturan yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 30 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



A. SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL SURAT KUASA KARENA PENGGUGAT TIDAK MENYAMPAIKAN IDENTITAS DOMISILI YANG SEBENARNYA

1. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena surat kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat formil pengajuan surat kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 123 HIR jo. SEMA No.01 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No.6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994. Penggugat dalam Surat Kuasa tertanggal 23 September 2016 menerangkan bahwa Penggugat beralamat di Jalan Cempaka Putih, sementara pada saat dilakukannya mediasi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Kuasa Hukum Penggugat menerangkan bahwa Penggugat tidak berada di Indonesia atau berada diluar negeri dan tidak dapat memastikan kapan Penggugat kembali ke Indonesia. Fakta ini juga diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya halaman 3 angka 8 yang menyatakan bahwa Penggugat dan suaminya alm.Loipardamean Manalu telah lama berdomisili di luar negeri, tepatnya di 3707 Palomino Place Ontario, CA 91761, Amerika Serikat.
2. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan alamat atau kedudukan yang sesungguhnya di dalam surat kuasa kepada kuasa hukum, dimana kedudukan Penggugat yang sebenarnya ada di Amerika, sementara Penggugat menggunakan alamat yang Penggugat sendiri tidak berdomisili di alamat tersebut (di Indonesia) sehingga menyebabkan Surat Kuasa Penggugat cacat formil dan menjadi tidak sah dan sudah seharusnya ditolak.
3. Bahwa ahli hukum Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Persidangan, dan Pembuktian halaman 437: terbitan Sinar Grafika menyebutkan: *"Surat Kuasa yang tidak memenuhi syarat formil yang digariskan dalam Pasal 123 ayat (1) HIR Jo. SEMA No.01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 Jo. SEMA No.6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994.*

Sesuai dengan ketentuan tersebut surat kuasa khusus (bijzondere schriftelijke machtiging), harus dengan jelas menyebutkan :

- a) *Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;*
- b) ***Identitas para pihak yang berperkara;***
- c) *Menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan; serta*
- d) *Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa.*

Semua syarat tersebut diatas bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah karena mengandung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat formil. Tergugat dapat mengajukan eksepsi, supaya kedudukan penerima kuasa mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan dinyatakan tidak sah. Jika yang menandatangani surat gugatan adalah penerima kuasa, sedang surat kuasanya tidak memenuhi syarat, dapat diajukan eksepsi di PN menyatakan gugatan tidak dapat diterima, atas alasan gugatan dibuat dan ditanda tangani penerima kuasa berdasarkan surat kuasa khusus yang tidak sah”.

4. Bahwa karena oleh karena Surat Kuasa Penggugat mengandung cacat hukum formil maka Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

B. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KARENA TELAH WANPRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

5. Bahwa Turut Tergugat III mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi dalam gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila salah satu pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
6. Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat maupun Turut Tergugat III karena sesuai dan berdasarkan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi serta di dukung dengan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan saling berkaitan antara satu dengan lainnya, Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat, dimana Penggugat tidak menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat II A No.09 Rt.001 Rw.003, Kelurahan Cempaka Putih (“Obyek Sengketa”) kepada Tergugat I padahal sudah dialihkan atau dijual kepada Tergugat I.
7. Bahwa sesuai dengan teori hukum, pihak yang sudah wanprestasi tidak dapat menuntut pihak lainnya, sebagaimana doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH, dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa :
Exceptio non adimpleti contractus “dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menaung: apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian”

Halaman 32 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut:

“Umpamanya : A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20 % dari nilai kontrak, Ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayarkan uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi, Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan exceptio non adimpleti contractus dengan permintaan agar tuntutan gugatan digugurkan atau disingkirkan”

8. Bahwa berdasarkan uraian dan doktrin hukum dimaksud diatas, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan aquo atas dasar *exceptio non adimpleti contractus*. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III mohon agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat III secara tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil, alasan, dan argumen yang dikemukakan Penggugat, kecuali atas hal- hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat III serta terbukti kebenarannya menurut hukum.

A. JUAL BELI ATAS OBYEK SENGKETA ADALAH SAH DAN PENGGUGAT TELAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN UNTUK PENGALIHAN OBYEK TERSEBUT

3. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 2 halaman 2 yang menyatakan bahwa Tergugat adalah pihak yang pura-pura melakukan pembelian obyek perkara melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah kepada Turut Tergugat III, halmana perbuatan Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa sesuai dengan fakta dan dokumen yang ada, Turut Tergugat III memahami dan mengetahui telah terjadi jual beli atas Objek Sengketa dari Penggugat kepada Tergugat, dimana pembelian tersebut dengan menggunakan fasilitas pembiayaan dari Turut Tergugat III dan atas Objek Sengketa dibebani dengan hak tanggungan guna menjamin pengembalian

Halaman 33 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan yang telah diberikan kepada Tergugat.

5. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan jual beli Objek Sengketa sebagai jual beli pura-pura hanyalah merupakan alasan yang tidak berdasar hukum, karena Penggugat mengetahui dan memberikan persetujuan kepada suami Penggugat untuk melakukan jual beli atas Objek Sengketa, halmana dapat dibuktikan dengan Surat Persetujuan dan Kuasa tanggal 12 Oktober 2012 yang isi surat tersebut adalah :

"Memberikan kuasa kepada suami saya Loi Pardamean Manalu, beralamat di Ji. Raya Sukomanunggal Jaya 24-26, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya untuk mengalihkan dan menjual rumah kami yang terletak:

- a) Jin. Raya Sukomanunggal Jaya 24-26, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya;*
- b) Jin. Cempaka Putih Barat IIA No.9, Rt 001 Rw 003, Cempaka Putih Barat, Jakarta Pusat*

Guna keperluan itu penerima persetujuan dan kuasa berhak mengadakan pembicaraan, menghadap para Notaris/Pejabat yang benA/enang, memberi/minta keterangan, menetapkan syarat dan perjanjiannya, menerima harganya, membuat/membuatkan dan menandatangani akta Jual beli dan surat-surat lain sehubungan dengan penjualan tersebut, memilih tempat kuasa, memilih tempat kuasa dipandang perlu tiada kecuair.

6. Bahwa Penggugat adalah subyek hukum dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum menandatangani Surat Persetujuan dan Kuasa untuk mengalihkan Obyek Sengketa, oleh karenanya Penggugat pasti memahami bahwa dengan ditandatanganinya Surat Persetujuan dan Kuasa tersebut. Penggugat telah menyetujui untuk memberikan kuasa kepada Suami Penggugat untuk mengalihkan Obyek Sengketa kepada pihak ketiga.
7. Bahwa Penggugat juga tidak dapat mengelak atas keaslian terhadap Surat Persetujuan dan Kuasa karena telah dilegalisasi di Konsulat Republik Indonesia di Los Angeles .Apabila mengacu kepada ketentuan Lampiran Peraturan Menteri Luar Negeri No.09/A/KP/XII/2006/01 tentang Panduan Umum Tata Cara Hubungan dan Kerjasama Luar Negeri oleh Pemerintah Daerah, Bab IV huruf B tanggal 28 Desember 2006, bahwa legalisasi merupakan pengesahan terhadap tanda tangan suatu dokumen, dengan demikian suatu dokumen yang telah dilegalisasi oleh Konsulat Jenderal RI merupakan dokumen asli yang tidak terbantahkan keaslian tanda-tangannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Surat Persetujuan dan Kuasa yang disahkan oleh Konsulat Jenderal RI tertanggal 12 Oktober 2012 tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya adalah dalil yang mengada-ngada (vide gugatan angka 13 halaman 8) begitupun dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya jual-beli antara aim Suami Penggugat dengan Tergugat adalah pernyataan sepihak karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi.
9. Bahwa jika Penggugat menyatakan jual beli atas Objek Sengketa adalah jual beli pura-pura, maka seyogianya Penggugat telah turut serta melakukan tindakan memasukkan keterangan palsu dalam akta notaris (ic. Ikatan Jual Beli No.10 tanggal 10 Januari 2013 dibuat dihadapan Turut Tergugat I ("IJB 10") hal mana harus dipertanggungjawabkan oleh Penggugat secara pidana.
10. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

B. TERGUGAT ADALAH PEMILIK SAH ATAS OBYEK SENKETA OLEH KARENYA BERHAK UNTUK MENJAMINKAN OBYEK SENKETA KEPADA TURUT TERGUGAT III.

11. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil dari Penggugat angka 11 halaman 4 yang menyatakan bahwa jual beli maupun pembebanan Hak Tanggungan atas Obyek sengketa adalah cacat hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat.
12. Bahwa Tergugat merupakan nasabah pembiayaan dari Turut Tergugat III yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 28 dibuat dihadapan Turut Tergugat I guna pembelian Obyek Sengketa aquo.
13. Bahwa guna menjamin kepastian pembiayaan tersebut diatas, maka Tergugat telah menjamin Obyek Sengketa kepada Turut Tergugat III, dimana Obyek Sengketa tersebut merupakan milik Tergugat yang telah diperoleh oleh Tergugat melalui jual beli dengan aim Suami Penggugat berdasarkan IJB 10/2013 Jo. Akta Jual Beli No. 15 tanggal 16 Mei 2013 dibuat oleh Turut Tergugat II ("AJB 15") dan telah dibalik nama ke atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.5477/Cempaka Putih Barat tanggal 15 April 1997 ("SHM 5477").
14. Bahwa sebagai pemilik atas Obyek Sengketa, Tergugat berhak untuk menjamin Obyek Sengketa kepada Turut Tergugat III, sebagaimana

Halaman 35 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Tanggungan No.5036/2016 tanggal 04 Desember 2013 (“**SHT 5036/2016**”) Jo. APHT No.35/2013 tanggal 11 September 2013 (“**APHT 35/2013**”). Tindakan Tergugat yang memberikan jaminan dengan beban hak tanggungan atas hak miliknya adalah bersesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 570 KUHPerdara

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”

Pasal 25 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

“Hak milik dapat dijadikan Jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”

Pasal 8 UUHT

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”

15. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat dalam menjaminkan Obyek Sengketa adalah sesuai dan berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka penjaminan Obyek Sengketa sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan Turut Tergugat III kepada Tergugat adalah sah dan mengikat dan tidak dapat dikatakan telah cacat hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat (vide Gugatan angka 23 halaman 7).

16. Bahwa sebagai informasi kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo bahwa sampai dengan saat ini status pembiayaan dari Tergugat kepada Turut Tergugat III dalam kolektibilitas I atau lancar, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pembayaran cicilan kepada Turut Tergugat III yang dibayar oleh aim Suami Penggugat tidak dibayarkan lagi karena aim Suami Penggugat meninggal (vide Gugatan angka 16 halaman 6) adalah dalil yang mengada-ngada dan tanpa dasar dan alasan yang kuat.

17. Bahwa Turut Tergugat III juga menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 6 angka 15 yang menyatakan bahwa aim. Suami Penggugat

Halaman 36 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar cicilan kepada Turut Tergugat III. Perkenan menjadi perhatian dan bahan periksa bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo, Tergugat Turut III tidak pernah menerima pembayaran apapun dari suami Penggugat dan pembayaran angsuran pembiayaan diterima Turut Tergugat III dari Tergugat dengan mekanisme pendebitan rekening Tergugat setiap bulan sesuai nilai angsuran yang menjadi kewajiban Tergugat.

18. Bahwa mengacu pada hal-hal di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

C. TURUT TERGUGAT III MERUPAKAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI

19. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas petitum Penggugat yang menyatakan batal demi hukum APHT 35/2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II karena sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa maka kedudukan Turut Tergugat III harus dilindungi.

20. Bahwa petitum Penggugat di atas jelas sangat bertentangan dengan ketentuan-ketentuan UUHT yang pada pokoknya mengatur kedudukan pemegang hak tanggungan yang harus dilindungi, sebagaimana dan sesuai dengan kaidah-kaidah yang dicantumkan dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

21. Bahwa karena kaidah-kaidah hak tanggungan telah menyatakan bahwa kedudukan pemegang Hak Tanggungan selalu diutamakan dan hak tanggungan itu memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memegangnya, maka sudah sepatutnya kedudukan Turut Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan dilindungi. Lagipula pemberian hak tanggungan telah dilakukan oleh pihak yang berhak, maka tindakan Tergugat III menerima pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pembiayaan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Halaman 37 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa kaidah hukum diatas juga sesuai dengan isi lampiran Romawi VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2012 tertanggal 12 September 2012, tentang Hasil Kamar Perdata MARI, yang pada pokoknya berbunyi: *"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak"*
23. Bahwa dengan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara sah dan sempurna maka kaidah-kaidah hukum hak tanggungan haruslah diterapkan guna melindungi kepentingan hukum dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan ic. Turut Tergugat III, sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan batal pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 35 Tahun 2013.
24. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

D. TIDAK TERDAPAT DASAR DAN ALASAN BAGI PENGGUGAT UNTUK MENYATAKAN BAHWA DIRINYA BERHAK ATAS OBYEK SENKETA

25. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas petitum Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat berhak atas Objek Sengketa karena Penggugat bukanlah pemilik atas Obyek Sengketa, melainkan milik dari Tergugat sebagaimana SHM 5477.
26. Bahwa perlu Turut Tergugat III sampaikan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo bahwa Turut Tergugat III juga mempunyai kepentingan terhadap Obyek Sengketa karena merupakan jaminan atas pembiayaan yang telah diberikan Turut Tergugat III kepada Tergugat.
27. Bahwa tidak terdapat dasar dan alasan hukum bagi Tergugat untuk menyerahkan SHM 5477 kepada Penggugat karena SHM 5477 telah diikat dan dibebankan dengan Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat III berdasarkan SHT 5036/2013 Jo. APHT 35/2013 dan Turut Tergugat III mempunyai hak preferen atas SHM 5477 tersebut.
28. Bahwa sampai dengan diperiksanya perkara aquo, Hak Tanggungan yang dipegang oleh Turut Tergugat III atas SHM 5477 belum hapus dan tidak terdapat dasar dan alasan untuk hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT yang berbunyi:
"Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
a. Hapusnya utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan;
b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua

Halaman 38 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri;

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan”.

29. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas, maka sangat tepat dan beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim perkara *aquo* untuk menolak gugatan Penggugat *aquo*.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang telah dikemukakan diatas, Turut Tergugat III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onyankelijke yerklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 April 2017 Nomor 601/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Tergugat sepanjang menyangkut Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam mengadili perkara ini.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.466.000,- (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 April 2017 Nomor 601/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 April 2017, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 19

Halaman 39 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 19 Juni 2017, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 8 Juni 2017, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 9 Juni 2017 dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 6 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurisita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 12 Juli 2017, Terbanding semula Tergugat tanggal 19 Juni 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 19 Juni 2017, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 8 Juni 2017, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 9 Juni 2017 dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 6 Juni 2017;

;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa hingga perkara ini diputus Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding adalah merupakan kewajiban Majelis Hakim tingkat banding untuk memeriksa dan meneliti apakah putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta beralasan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 April 2017 Nomor 601/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari para pihak yang berperkara berikut

Halaman 40 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, bahwa pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara Aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Pusat tanggal 6 April 2017 Nomor 601/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 April 2017 Nomor 601/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **KAMIS** tanggal **26 OKTOBER 2017**, oleh kami : **SUDIRMAN WP, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.,MH** dan **MOH. EKA KARTIKA EM, SH.,M.Hum** masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor : 512/PEN/ PDT/2017/PT.DKI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **2 NOPEMBER 2017** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh

Halaman 41 Putusan No. 512/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota Majelis di atas serta : **SYAFIUDDIN SENE, SH.,MH** Panitera

Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.,MH

SUDIRMAN WP, SH.,MH

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

PANITERA PENGGANTI

SYAFIUDDIN SENE, SH.,MH

Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai : Rp6000,00
2. Biaya Redaksi : Rp5000,00
3. Biaya Pemberkasan : Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00

=====
(seratus lima puluh ribu rupiah)