



PUTUSAN

Nomor 572/PDT/2021/PT. DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **LUDY ENFRI NURSIN**, Alamat :Jl. Jatayu No. 99 RT. 004 RW. 005 (sekarang RT. 008 RW. 005) Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kec.Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Prov. DKI Jakarta hal ini memberikan kuasa kepada DR. HENNY MARLYNA,SH.,MH., MLI. Dkk Para Advokat di Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum-Pilihan Penyelesaian Sengketa Fakultas Hukum Indonesia (LKBH-PPS FHUI), beralamat di Kampus Universitas Indonesia, Depok -16424 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 September 2021, selanjutnya disebut **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT**;

2. **RASTINGKO**, beralamat di Jl. Pinang Merah SJ-19 RT. 014 RW. 16, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT V** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. HENNY MARLYNA,SH.,MH., MLI. Dkk Para Advokat di Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum-Pilihan Penyelesaian Sengketa Fakultas Hukum Indonesia (LKBH-PPS FHUI), beralamat di Kampus Universitas Indonesia, Depok -16424 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 September 2021, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT V** ;

L a w a n



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1. RENA WIZA**, alamat , Jl. Duku No. 9 RT. 009 RW. 006 Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta Dalam hal ini memberi kuasa kepada H. DAS'AT YUSUF, SH, MH. dan H. SYAMSU M. KARIM AMIRULLAH, SH. Advokat-Advokat / Penasehat Hukum pada Law Firm **DYA (DAS'AT YUSUF-AMIRULLAH)**, beralamat di Jl. K.R.I. Srigala No. 42.A Komplek TNI-AL Radio Dalam Kebayoran Baru Jakarta 12140, berdasarkan Surat Kuasa No. 1435/Pdt/Rw/VI/2019/DYA, tanggal 12 Juni 2018 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Juni 2019, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING semula PENGGUGAT**;
- 2. Ahli Waris Alm. Ny. Elisabeth Raraireng Haryasudirdja**, bertempat tinggal di Jl. Bakti VIII/6, RT.1/RW.9, Kemanggisan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I**;
- 3. Notaris Netty Maria Machdar, SH**, berkedudukan dan berkantor di Komplek Perkantoran Harmoni Mas, Jl. Kunir Blok A/13, RT.7/RW.7, Pinangsia, Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11110. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II** ;
- 4. Notaris Amalia, SH**. Sebagai pemegang Protokol dari **Neneng Salmiah, S.H. M.Hum**, beralamat di jalan Wijaya I No. 73 Kebayoran Baru Jakarta Selatan; untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III**
- 5. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan**, berkedudukan dan berkantor di Jl. Jl. H.Alwi No. 99 Tanjung Barat, Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya RT.4/RW.1, Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa,

Halaman 2 Putusan Nomor 572/PDT/2021/PT.DKI



Kota Administrasi Jakarta Selatan, Daerah Khusus
Ibukota Jakarta 12530, untuk selanjutnya disebut
sebagai **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 Selatan tanggal
24 Agustus 2020 Nomor 489/Pdt.G/2019/PN.JKT.Sel, dalam perkara para
pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14
Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Juni 2019 dalam Register Nomor
489/pdt.g/2019/PN Jkt Sel , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada bulan Januari 2002, berawal dari PENGGUGAT melihat papan reklame dengan tulisan "**TANAH DIJUAL**" diatas sebidang tanah di Jl. Jatayu No. 99 RT. 004/RW.005 Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
2. Bahwa, PENGGUGAT merasa tertarik dengan tanah tersebut dan ingin membelinya karena PENGGUGAT menilai tanah tersebut berada di hook (terusan Jl. Gandaria) sangat strategis dan memiliki prospek yang bagus kedepannya;
3. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT menghubungi nomor telepon yang tercantum di Papan tulisan "**TANAH DIJUAL**" yang nomor telepon mana merupakan nomor telepon agen penjual Raine & Home bernama Paul R. Satyo Putra, yang mewakili pemilik tanah dan terjadi pembicaraan dan proses tawar menawar harga tanah;
4. Bahwa, dalam pembicaraan dan proses tawar menawar, semula agen penjual memberikan penawaran harga seharga Rp. 2.750.000,- per meter perseginya, PENGGUGAT menawar harga seharga Rp. 2.000.000,- per meter perseginya, dan dari tawaran PENGGUGAT mana, agen penjual menghubungi lagi PENGGUGAT untuk negosiasi harga lagi, agen penjual menawarkan harga seharga Rp. 2.650.000,- per meter perseginya, ditawarkan lagi oleh PENGGUGAT seharga Rp.



2.100.000,- per meter perseginya, hingga untuk yang kesekian kalinya PENGUGAT menawarkan kembali menjadi Rp. 2.250.000,- per meter perseginya, namun saat itu agen penjual belum menerima harga penawaran dari PENGUGAT tersebut;

5. Bahwa, sekalipun dari pembicaraan proses tawar menawar harga tanah dengan Pihak agen penjual belum memperoleh kepastian besarnya harga tanah tersebut, paling tidak PENGUGAT saat itu sudah menunjukkan adanya keseriusan untuk membelinya, juga PENGUGAT sudah mendapatkan bayangan perkiraan harga tanah yang akan dibelinya;
6. Bahwa, dari bayangan perkiraan harga tanah yang sudah PENGUGAT peroleh dari proses tawar menawar dengan agen penjual tanah tersebut, PENGUGAT kemudian memperhitungkan keadaan kemampuan keuangan yang ada yang dimiliki PENGUGAT saat itu, dikarenakan pada saat itu PENGUGAT tidak memiliki uang tunai untuk menutupi seluruh harga pembelian tanah yang sudah ditawarnya, tetapi PENGUGAT memiliki asset-asset tetap, berupa tanah/ rumah dan asset-asset produktif seperti Toko di Pasar Mayestik dan mobil-mobil angkutan kota (Angkot), sebagai sumber keuangan yang harus PENGUGAT menjualnya, yang sudah barang tentu akan memakan waktu dalam merealisasikannya;
7. Bahwa, untuk mengkongkritkan keinginan PENGUGAT membeli tanah tersebut, maka PENGUGAT dengan minta didampingi oleh TERGUGAT, selaku kakak kandung PENGUGAT datang menemui Paman PENGUGAT yang bernama **H.M. Natsir Muntjak** dalam rangka mendapatkan pinjaman uang;
8. Bahwa, dalam pertemuan dengan H.M. Natsir Muntjak, PENGUGAT mengutarakan keinginannya, maksud, tujuan dan keuntungan dari rencana pembelian tanah tersebut, dan tidak hanya sebatas itu akan tetapi juga PENGUGAT menyampaikan sumber dana yang ada dimiliki, rincian asset-asset tetap dan asset-asset produktif, serta rencana pengembalian pinjaman dana talangan dan asset-asset yang akan dijual, serta rincian angka dari pengembalian pinjaman dari asset produktif yang dimiliki oleh PENGUGAT;



9. Bahwa, setelah semua keinginan, maksud dan tujuan PENGGUGAT untuk membeli tanah dengan mendapatkan pinjaman dana diutarakan kepada paman PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada angka 8 tersebut diatas, dikarenakan PENGGUGAT dianggap mempunyai itikad baik, sudah juga memiliki sebagian dana dan juga memiliki beberapa asset-asset tetap dan asset-asset produktif sebagai jaminan pengembalian pinjaman;
10. Bahwa, pada akhirnya paman PENGGUGAT tersebut bersedia memberikan pinjaman uang kepada PENGGUGAT, dan pada saat itu **H.M. Natsir Muntjak** menyuruh TERGUGAT untuk membuat **draft proposal dasar pembelian tanah** dan **draft surat perjanjian pinjam meminjam dengan tulisan tangan** TERGUGAT, yang memuat poin-poin sesuai perintah **H.M. Natsir Muntjak** antara lain, **memuat nilai besarnya pinjaman, jangka waktu mencicil, dan rincian angsuran dari asset-asset produktif serta beberapa asset-asset tetap yang dimiliki** PENGGUGAT dan tidak hanya sebatas itu, tetapi juga meminta PENGGUGAT untuk segera **menanyakan kepastian harga kepada Pemilik/ Penjual Tanah** tersebut;
11. Bahwa, barulah PENGGUGAT menghubungi kembali Agen Penjual Tanah untuk mendapatkan kepastian harga jual beli tanah, PENGGUGAT juga meminta kepada agen penjual tanah saat itu untuk bertemu langsung dengan pemilik tanah, dan dari beberapa kali pertemuan dengan pemilik tanah yang bernama **Nyonya Elisabeth Raraireng Haryasudirja** melakukan pembicaraan proses tawar menawar harga dan persyaratan pembayaran dari jual beli tanah tersebut, pada akhirnya terjadi kesepakatan antara PENGGUGAT dengan pemilik tanah *in casu* orang tua dari **TURUT TERGUGAT I**, bahwa harga jual beli tanah aquo adalah sebesar **Rp. 1.740.000.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta rupiah)** dengan **pembayaran jual beli tanah disepakati dilakukan secara bertahap**, PENGGUGAT membayar sebagian dana yang dimiliki PENGGUGAT sebagai pembayaran down payment sedangkan pelunasan dibayarkan dari hasil penjualan asset-asset dan dari sumber pinjaman uang dari paman PENGGUGAT;



12. Bahwa, setelah memperoleh kepastian harga dan persyaratan pembayaran harga jual beli tanah sebagaimana diuraikan pada angka 11 tersebut diatas, kemudian PENGGUGAT menyampaikannya kepada paman PENGGUGAT tersebut, sembari juga PENGGUGAT bersama TERGUGAT menyampaikan **draft proposal dasar pembelian tanah dan draft surat perjanjian pinjam uang yang ditulis tangan** oleh TERGUGAT sendiri, untuk dipelajari oleh paman PENGGUGAT, dan setelah beberapa kali pertemuan dengan paman PENGGUGAT, akhirnya PENGGUGAT bersama paman PENGGUGAT **mendatangi Notaris untuk menandatangani AKTA Pinjam Meminjam uang tambahan dana guna membeli tanah, sebagaimana terbukti dari Akta Perjanjian Pinjam Meminjam No. 79, tertanggal 28 Maret 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Netty Maria Machdar, SH. Notaris di Jakarta in casu TURUT TERGUGAT II;**
13. Bahwa, setelah dilaksanakannya penandatanganan perjanjian pinjam meminjam tersebut menjelang PENGGUGAT melaksanakan pengikatan jual beli tanah dengan pemilik tanah sebagaimana diuraikan pada angka 11 diatas, terkait dengan pemberian Pinjaman Uang kepada PENGGUGAT, paman PENGGUGAT menghendaki untuk meminjam nama LUDY ENFRI NURSIN (I.c. TERGUGAT) sebagai kemenakan laki-laki yang paling tua dari H.M. Natsir Muntjak, dipinjam namanya didalam **pengikatan jual beli, akta jual beli dan di dalam sertifikat** yang tujuannya guna mengantisipasi dari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, dan dengan dipinjamnya nama LUDY ENFRI NURSIN (I.c. TERGUGAT), menjamin PENGGUGAT agar supaya **dalam pengembalian pinjaman** kepada paman PENGGUGAT **dapat berjalan sebagaimana mestinya**, dan **agar tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT nantinya tidak menjadi bagian harta gono-gini** bila PENGGUGAT **menikah**, dengan mempertimbangkan PENGGUGAT saat itu masih **berstatus belum menikah (single)**, dan tidak hanya sebatas itu tetapi juga PENGGUGAT diminta untuk **membuat surat perjanjian Perkawinan apabila PENGGUGAT mau menikah;**
14. Bahwa, dengan adanya kehendak dari paman PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada angka 13 diatas, saat itu PENGGUGAT



tidak berkuasa dan tidak berdaya upaya untuk mengatakan menyetujui dan/atau mau menolaknya apalagi membantah atas kehendaknya, dikarenakan PENGGUGAT dalam posisi yang sedang membutuhkan pinjaman uang dan dilain sisi paman PENGGUGAT saat itu beliau yang sangat berkuasa untuk mengatur dan menentukan segala sesuatu terkait dengan proses pinjam meminjam uang antara PENGGUGAT dengan paman PENGGUGAT tersebut untuk pembelian tanah aquo, dan bagi PENGGUGAT beliau adalah sebagai **sosok orang tua yang sangat berwibawa terhadap keponakannya**, dan disisi lainnya lagi nama LUDY ENFRI NURSIN yang dikehendaki dipinjam namanya atas kehendak paman PENGGUGAT tersebut adalah bukan orang lain, melainkan selaku kakak laki-laki kandung dari PENGGUGAT sendiri, **yang selama ini seringkali PENGGUGAT bantu terutama dalam membayarkan uang sekolah dari anak-anak TERGUGAT**, sehingga saat itu tidak terbesit sedikitpun di dalam pikiran PENGGUGAT atas adanya kehendak dari Paman PENGGUGAT **meminjam nama TERGUGAT di dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli dan di dalam Sertifikat** tersebut dikemudian akan menjadi suatu permasalahan hukum, sebagaimana PENGGUGAT hadapi saat ini, dimana TERGUGAT kebalasan berbalik mengklaim dirinya sebagai subyek pembeli atas setengah bagian tanah aquo, yang bertentangan dengan data dan fakta yang ada;

15. Bahwa, kemudian pada tanggal 3 April 2002, PENGGUGAT bersama paman PENGGUGAT juga TERGUGAT menghadap Notaris/PPAT untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tanah tersebut dengan **Nyonya Elisabeth Raraireng Haryasudirja** orang tua dari **TURUT TERGUGAT I selaku pemilik/penjual** mempunyai hak atas tanah hak milik (SHM) nomor : 176/Kebayoran Lama, Gambar Situasi (GS) 5591/1992, luas 696 m², terletak di Jalan Jatayu No. 99 RT. 004 RW. 005 (sekarang RT. 008 RW. 005) Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Hj. Hapsah (sekarang Jalan K.H. Syafei Hadzami)



- Timur : Jl. MHT Jatayu (sekarang Jalan Jatayu)
- Selatan : Tanah H. Suhaemi Zakir (sekarang Tanah PT. Pacific Equity Management)
- Barat : Tanah Azis (Sekarang Tanah Robert Asnowo)

Sehingga tanah tersebut secara formal yuridis masih tercatat atas nama Nyonya Elisabeth Raraireng Haryasudirja (Pemilik/Penjual) yang secara de facto telah menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT, sebagaimana terbukti dari Akta Pengikatan Jual Beli nomor : 1, tanggal 3 April 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Neneng Salmiah, SH., M.Hum, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta in casu TURUT TERGUGAT III;

16. Bahwa, adapun pelaksanaan cara pembayaran pembelian tanah sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 3 Maret 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Neneng Salmiah, SH. M.Hum., Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, sebagaimana diuraikan pada angka 15 tersebut diatas, di dalam perjanjian pada pasal 1 berbunyi :

Harga jual beli tanah dengan ini telah ditetapkan dan sepakati bersama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua (i.c PENGGUGAT) yaitu sebesar Rp. 1.740.000.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) jumlah harga mana dibayar oleh Pihak Kedua(i.c PENGGUGAT) kepada Pihak Pertama dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- a. **Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 4 (empat) april 2002 (dua ribu dua) dibayar dengan Bilyet Giro Bank BNI 46 dengan Nomor : BS 284117, tanggal 4 April 2002;**
- b. **Sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 1 Mei 2012;**
- c. **Sebesar Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 30 Juli 2002;**



- Untuk pembayaran sub a, b dan c diatas, pada saat penandatanganan akta ini Pihak Kedua (i.c. PENGGUGA) menyerahkan kepada Pihak Pertama berupa :

a. 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank BNI 46 Nomor: BS 284117 tanggal 4 April 2002 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

b. Sertifikat Deposito Bank Mandiri senilai Rp. 930.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dan 1 lembar Bilyet Giro BNI 46 BS: 284118 tanggal 1 Mei 2002 sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);

c. 1 lembar bilyet giro bank BNI 46 No.: BS: 284119 tanggal 30 Juli 2002; sebesar Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

- Sertifikat deposito dan Bilyet Giro yang disebut pada sub b dan c tersebut diatas dititipkan di Kantor Notaris, sebagaimana terbukti dari tanda terima Neneng Salmiah, SH., M.Hum., Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 3 April 2002 in casu TURUT TERGUGAT III;

17. Bahwa, pada tanggal 17 April 2002 paman PENGGUGAT memanggil PENGGUGAT untuk membicarakan **percepatan penyelesaian pembayaran harga Jual Beli tanah tersebut**, dan disisi lain juga **membicarakan pengembalian pinjaman uang PENGGUGAT kepada H.M. Natsir Muntjak** dengan pertimbangan paman PENGGUGAT mengkhawatirkan pemilik/penjual tanah bisa berubah pikiran, dan disisi lain juga paman PENGGUGAT mengkhawatirkan apabila pengembalian pinjaman PENGGUGAT terlalu lama waktunya akan berdampak tidak baik bagi kedua belah pihak mengingat juga umur paman PENGGUGAT saat itu sudah tua;

18. Bahwa, dengan adanya kehendak dari Paman PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada angka 17 tersebut diatas, kemudian PENGGUGAT pada tanggal 18 dan 25 April 2002 membicarakan mengenai percepatan pembayaran pembelian tanah dengan **Ny. Elisabeth Raraireng Haryasudirja (Pemilik/ Penjual) Tanah in casu orang tua dari TURUT TERGUGAT I**, dan atas permintaan akan



proses jual beli dipercepat selanjutnya dapat disetujui oleh pihak pemilik/penjual tanah, sehingga pelaksanaan pembayaran jual beli sebagaimana diuraikan PENGUGAT pada angka 16 tersebut diatas, pelaksanaan pembayaran jual beli tanah tersebut menjadi lebih cepat 2 bulan, dengan PENGUGAT melaksanakan pembayaran sebagai berikut :

- **Bilyet Giro BNI No. BS 284117 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dilakukan kliring langsung di transfer ke rekening Ir. Petrus Kanisius Haryasudirja (suami) Ny. Elisabeth Rarireng Haryasudirja pada tanggal 4 April 2002 in casu orang tua dari TURUT TERGUGAT I;**
- **Bilyet Giro Bank BNI 46 No. BS. 284117 sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dilakukan kliring langsung ditransfer ke rekening Ir. Petrus Kanisius Haryasudirja (suami) Ny. Elisabeth Rarireng Haryasudirja pada tanggal 30 April 2002 in casu orang tua dari TURUT TERGUGAT I;**
- **Sertifikat Deposito Bank Mandiri senilai Rp. 930.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dicairkan langsung di transfer ke rekening Ir. Petrus Kanisius Haryasudirja (suami) Ny. Elisabeth Rarireng Haryasudirja pada tanggal 1 Mei 2002 in casu orang tua dari TURUT TERGUGAT I;**
- **Sertifikat Deposito Bank Mandiri senilai Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) dicairkan langsung di transfer ke rekening Ir. Petrus Kanisius Haryasudirja (suami) Ny. Elisabeth Rarireng Haryasudirja pada tanggal 8 Mei 2002 in casu orang tua dari TURUT TERGUGAT I;**

Sebagaimana terbukti dari validasi transfer Bank Mandiri;

19. Bahwa, setelah membayar harga tanah sebesar Rp. 1.740.000.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dipenuhi oleh PENGUGAT sebagaimana diuraikan pada angkat 15, 16, 17 dan 18 tersebut diatas, PENGUGAT menerima asli sertifikat dan riwayat tanah dari pihak penjual/ pemilik tanah, yang selanjutnya pada tanggal 10 Mei 2002, PENGUGAT bersama paman PENGUGAT dan juga



TERGUGAT menghadap PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli Tanah tersebut dengan Ny. Elisabeth Raraireng Haryasudirja dan suaminya bernama Ir. P.K. Haryasudirja *in casu* orang tua dari TURUT TERGUGAT I, **sebagaimana terbukti dari Akta Jual Beli No. 012/ Keb. Lama/2002 tertanggal 10 Mei 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Neneng Salmiah, SH. M.Hum., Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta in casu TURUT TERGUGAT III;**

20. Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli No. 012/Keb.Lama/2002 tertanggal 10 mei 2002, maka selanjutnya tanah tersebut dimohonkan pendaftaran peralihan kepada **TURUT TERGUGAT IV** sekaligus dibalik namakan ke atas nama **PENGGUGAT sebagai pembeli, dan TERGUGAT sebagai orang yang dipinjam namanya, sedangkan pembayaran jual beli tanah sebesar Rp.1.740.000.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta rupiah) langsung dilakukan oleh PENGGUGAT bersama paman PENGGUGAT** kepada Ny. Elisabeth Raraireng Haryasudirja melalui rekening suami dari Ny. Elisabeth Raraireng Haryasudirja yang bernama **Ir. P.K. Haryasudirja in casu orang tua dari TURUT TERGUGAT I, sebagaimana terbukti dari validasi transfer Bank Mandiri;**

21. Bahwa, berdasarkan Akta Pinjam Meminjam No. 79 tanggal 28 Maret 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Netty Maria Machdar, SH. Notaris di Jakarta *in casu* **TURUT TERGUGAT II** dan berdasarkan kehendak paman PENGGUGAT mempercepat pengembalian pembayaran pinjaman uang guna pembelian tanah sebagaimana telah diuraikan pada angka 12, 17 dan 18 tersebut diatas, **nilai pinjaman uang sebesar Rp. 1.420.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh juta rupiah)** yang PENGGUGAT pinjam dari paman PENGGUGAT, PENGGUGAT pun kemudian merealisasikan pengembalian pembayaran pinjaman kepada paman PENGGUGAT sebagai berikut :

a. **Pembayaran pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari hasil penjualan satu unit mobil Peugeot, langsung diterima oleh Paman PENGGUGAT tanggal 11 April 2002;**



- b. Pembayaran kedua sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) hasil penjualan 5 unit mobil angkutan kota, langsung diterima oleh paman PENGGUGAT tanggal 21 Maret 2004;*
- c. Pembayaran Ketiga sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) hasil penjualan satu unit mobil Panther, langsung diterima oleh paman PENGGUGAT tanggal 2 Agustus 2002;*
- d. Pembayaran Keempat sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) hasil penjualan tanah di Jl. Bungur SHM No. 942, luas 111 m², langsung diterima oleh paman PENGGUGAT tanggal 5 Agustus 2004;*
- e. Pembayaran kelima Sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) hasil penjualan tanah di Jl. H. Kabun SHM No. 696, luas 63 m², langsung diterima oleh Paman PENGGUGAT tanggal 11 Maret 2008;*

Sehingga Total pembayaran pengembalian pinjaman per 11 Maret 2008, **adalah sebesar Rp. 920.000.000 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah)** dan pinjaman PENGGUGAT kepada paman PENGGUGAT masih menyisakan **sisa pinjaman sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**, sebagaimana terbukti dari kwitansi-kwitansi tanda terima dari PENGGUGAT kepada paman PENGGUGAT, oleh karena H.M. Natsir Muntjak telah meninggal dunia, dari sisa pinjaman yang belum diselesaikan tersebut, pengaturan pelaksanaan pembagiannya, Alm. H.M. Natsir Muntjak mengamanatkan kepada kemenakan laki-laki yang paling tua yaitu LUDY ENFRI NURSIN (i.c. TERGUGAT) untuk mengatur sesuai draft perjanjian yang ditulis tangan oleh TERGUGAT dan dituangkan dalam pasal 8 surat perjanjian pinjam meminjam No. 79, tanggal 20 Maret 2002 *in casu* TURUT TERGUGAT II, sedangkan LUDY ENFRI NURSIN (i.c. TERGUGAT) telah bersumpah untuk akan bertindak adil serta amanah dalam merealisasikan sisa pinjaman untuk dibagikan kepada yang sudah ditunjuk sesuai dengan bagiannya masing-masing yang sudah ditentukan oleh Alm. H.M. Natsir Muntjak;



22. Bahwa, pada sekitar bulan Desember 2004, TERGUGAT sebagai orang yang hanya **dipinjam namanya** di dalam SHM No. 176/Kebayoran Lama, **memaksa PENGGUGAT sebagai pembeli yang membayarkan tanah tersebut, untuk menyerahkan asli Sertifikat** SHM No. 176/Kebayoran Lama, sehingga saat itu asli sertifikat SHM **berada ditangan dan dalam penguasaan TERGUGAT**;
23. Bahwa, setelah peristiwa kejadian TERGUGAT memaksa PENGGUGAT menyerahkan asli sertifikat SHM No. 176/Kebayoran Lama, sebagaimana diuraikan pada angka 22 tersebut di atas, pada tanggal 24 Januari 2005, H.M. Natsir Muntjak mendatangi PENGGUGAT hendak menanyakan keberadaan Sertifikat SHM No. 176/Kebayoran Lama kepada PENGGUGAT, dan oleh PENGGUGAT disampaikan kepada paman PENGGUGAT mengenai keberadaan sertifikat tanah tersebut berada di tangan dan dalam penguasaan TERGUGAT, **sehingga secara spontanitas** saat itu juga paman PENGGUGAT **meminta surat kuasa** kepada PENGGUGAT untuk pengambilan sertifikat tanah tersebut yang berada di tangan dan dalam penguasaan TERGUGAT, yang pada akhirnya Sertifikat SHM No. 176/Kebayoran Lama, saat itu berada di tangan dan dalam penguasaan paman PENGGUGAT, **sebagaimana terbukti dari surat kuasa dan pernyataan PENGGUGAT tertanggal 24 Januari 2005**;
24. Bahwa, pada tanggal 31 Mei 2006, setelah peristiwa kejadian sebagaimana diuraikan pada angka 22, dan 23 tersebut diatas, lagi-lagi atas keinginan dan kehendak dari paman PENGGUGAT sendiri, paman PENGGUGAT bersama PENGGUGAT kemudian menghadap Notaris untuk **menandatangani Akta Pengakuan Hutang** atas sisa pinjaman uang PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada angka 21 tersebut diatas, **sebagaimana terbukti dari Akta Pengakuan Hutang No. 86, tertanggal 31 Mei 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Netty Maria Machdar, SH. Notaris di Jakarta in casu TURUT TERGUGAT II**;
25. Bahwa, bersamaan dengan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang sebagaimana diuraikan pada angka 24 tersebut diatas, paman PENGGUGAT bersama PENGGUGAT saat itu juga membuat surat



pernyataan, **sebagaimana terbukti di dalam surat pernyataan yang didaftarkan (*warnaeking*) di kantor notaris Netty Maria Machdar, SH. *in casu* TURUT TERGUGAT II** yang surat pernyataan mana menegaskan kembali kehendak Paman TERGUGAT yang meminjam nama Ludy Enfri Nursin (ic. TERGUGAT) dicantumkan namanya sebagaimana diuraikan pada angka 13 dan 14 diatas, dan penegasan tersebut dapat dilihat pada surat pernyataan pada bagian paragraf 2 (dua) berisikan pernyataan yang berbunyi sebagai berikut :

..... ***"bahwa Sertifikat Hak Milik No. 176/Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan seluas 696 m² (enam ratus sembilan puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama nama Rena Wiza dan Ludy Enfri Nursin...."***

..... ***"adapun Ludy Enfri Nursin hanya dipinjam namanya pada Sertifikat tersebut diatas dan tidak mempunyai hak/ kewajiban apapun juga terhadap objek tersebut diatas..."***

Sebagaimana terbukti dari surat kuasa dan pernyataan PENGUGAT tanggal 24 Januari 2005;

26. Bahwa, sejak PENGUGAT memberikan Surat Kuasa kepada paman PENGUGAT untuk pengambilan Sertifikat Tanah ditangan TERGUGAT sebagaimana diuraikan pada angka 23 tersebut diatas, asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 176/Kebayoran Lama Utara, Gambar Situasi (GS) 5591/1992, luas 696 m² (enam ratus enam puluh enam meter persegi) sejak saat itu berada ditangan dan dalam penguasaan H.M. Natsir Muntjak hingga paman PENGUGAT dan TERGUGAT meninggal dunia;
27. Bahwa, pada tanggal 19 September 2009 Paman PENGUGAT meninggal dunia dan setelah Paman PENGUGAT meninggal dunia dokumen asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 176/Kebayoran Lama, Gambar Situasi (GS) 5591/1992, luas 696 m² (enam ratus enam puluh enam meter persegi), PENGUGAT ketahui saat ini berada ditangan dan dalam penguasaan oleh salah satu anak laki-laki dari almarhum H.M. Natsir Muntjak yang bernama ***Riastingko in casu TURUT TERGUGAT V;***
28. Bahwa, pada 40 (empat puluh hari) setelah wafatnya H.M. Natsir Muntjak, TERGUGAT bersama adik laki-laknya bernama ***Lavizal*** dan



Venoldi, beserta **anak dari almarhum H.M. Natsir Muntjak yaitu Sinatras** dan sepupu dari H.M. Natsir Muntjak bernama **Herman** (sudah meninggal dunia) yang juga saudara dari PENGGUGAT mendatangi PENGGUGAT membicarakan tanah SHM No. 176/ Kebayoran Lama aquo, yang pada pokoknya pembicaraannya TERGUGAT meminta untuk PENGGUGAT membagi kepemilikan tanah kepada TERGUGAT;

29. Bahwa, PENGGUGAT dengan tegas menolak mentah-mentah permintaan TERGUGAT, adapun penolakan PENGGUGAT tidak mau membagi kepemilikan atas tanah aquo kepada TERGUGAT, karena sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan pada angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 17, 18, dan 19 tersebut diatas, **TERGUGAT tidak pernah mendapatkan tanah, merencanakan proses tawar menawar, selanjutnya membeli serta mengelola tanah aquo, bahkan tidak mengeluarkan pembayaran atas harga jual beli tanah sepeserpun**, melainkan penulisan nama Ludy Enfri Nursin sebagai pembeli dimasukkan namanya didalam pengikatan jual beli dan akta jual beli serta sertifikat SHM No. 176/Kebayoran Lama, GS. 5591/1992, luas 696 m² *in casu* yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV **hanya pinjam nama belaka**, dan atas penolakan PENGGUGAT mana berujung pada keributan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;

30. Bahwa, pada sekitar bulan Juni 2012, oleh karena TERGUGAT tidak merasa puas atas penolakan PENGGUGAT mana kemudian TERGUGAT melampiskan hawa nafsu dan keinginannya untuk **mendapatkan setengah bagian dari tanah aquo** yang telah dibeli dan dibayar seluruhnya oleh PENGGUGAT, TERGUGAT **secara paksa telah memasuki dan menduduki tanah aquo dengan cara merusak pagar, menghancurkan kandang kelinci peliharaan, tanaman dan pot-pot, dan tidak hanya sebatas itu, tetapi juga mendirikan bangunan mulai dari bangunan berupa bedeng hingga membangun rumah semi permanen untuk tempat tinggal TERGUGAT**, istri dan anak-anaknya, malahan TERGUGAT juga membuka usaha jahitan diatas tanah aquo;



31. Bahwa, atas tindakan dan perbuatan TERGUGAT sebagaimana diuraikan pada angka 22, 29 dan 30 tersebut diatas, PENGGUGAT selaku pembeli/pemilik tanah sudah menegur dan menyatakan keberatan atas tindakan dan perbuatan TERGUGAT yang sudah kebablasan, tanpa seizin PENGGUGAT, namun atas keberatan PENGGUGAT mana, TERGUGAT marah-marah hingga menimbulkan keributan oleh karena PENGGUGAT selaku perempuan merasa tidak seimbang menghadapi secara fisik dengan TERGUGAT sebagai laki-laki, dan disisi lain PENGGUGAT merasa malu dengan tetangga disekitar lingkungan tanah aquo, sehingga PENGGUGAT tidak meladeninya lagi dan sejak saat itulah TERGUGAT menguasai dan menduduki sampai dengan didaftarkannya surat gugatan ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
32. Bahwa, setelah berhasil TERGUGAT menguasai dan menduduki tanah aquo, TERGUGAT kemudian menggugat PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta selatan sebagaimana tercatat di dalam **Register Perkara Perdata No. 785/Pdt.G/2016/ PN.Jaksel, tertanggal 7 November 2016**, yang pada inti pokok gugatannya mengklaim/ menuntut setengah bagian tanah dan dilakukannya pemecahan sertifikat tanah aquo hingga Gugat Ginugat tersebut diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada 14 Agustus 2017, dengan amar putusannya berbunyi : **gugatan PENGGUGAT tidak diterima (Niet ontvankelijke) sebagaimana terbukti dari salinan copy resmi putusan perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;**
33. Bahwa, didalam proses gugat ginugat sebagaimana diuraikan pada angka 32 tersebut diatas, pada agenda persidangan bukti dari TERGUGAT/ dahulu PENGGUGAT telah menyampaikan alat bukti pada persidangan perkara perdata tersebut sebanyak 7 (tujuh) buah alat bukti yang diberi kode mulai : (bukti : P-1 sampai dengan bukti : P-7), dan satu bukti diantaranya, yaitu bukti hukum yang diberi kode (bukti : P-3) berupa kwitansi tertanggal 10 Mei 2002, yang patut diduga adalah **bukti rekayasa, juga terdapatnya keterangan-keterangan tidak benar didalam dokumen hukum TERGUGAT terdahulu yang diberikan TERGUGAT pada judex factie** Hakim Pengadilan Negeri Tingkat Pertama tersebut;



34. Bahwa, atas perbuatan TERGUGAT dalam **penguasaan fisik** atas sebagian tanah milik PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT **secara paksa dan adanya rekayasa kwitansi yang dijadikan alat bukti dalam perkara Perdata No. 785/Pdt.G/2016/ PN.Jaksel, tertanggal 7 November 2016**, PENGGUGAT **me-reserveren** hak-haknya dan atas perbuatan TERGUGAT tersebut **dapat diduga suatu tindak pidana melanggar pasal 167, pasal 335, pasal 263, pasal 266 ayat (1) dan ayat (2) KUHP juncto Pasal 6 ayat (1) sub a, b dan c Undang-undang Republik Indonesia No.51 PRP tahun 1960**, TERGUGAT harus mempertanggung jawabkan perbuatannya **secara pidana** atas laporan PENGGUGAT di Kepolisian setempat seiring berlangsungnya proses gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

35. Bahwa, serangkaian perbuatan TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan pada angka 22, 28, 29 dan 30 tersebut diatas terhadap PENGGUGAT selaku subyek pembeli/ pemilik tanah SHM No. 176/ Kebayoran Lama, Gambar Situasi (GS) 5591/1992, luas 696 m² (enam ratus enam puluh enam meter persegi) dan tindakan lainnya sepanjang mengenai tanahyang terletak di Jl. Jatayu No. 99 RT. 004 RW. 001 (sekarang RT. 008 RW. 005) Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, adalah perbuatan melawan hukum (**onrechtmatige daad**) yang menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi PENGGUGAT **sebagaimana dimaksud didalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata**;

36. Bahwa, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah sebagai berikut :

a. Adanya perbuatan :

Yaitu perbuatan yang bersifat melawan hukum yaitu **melanggar hak-hak personal** dari PENGGUGAT selaku subyek hukum yang membeli dan membayarkan seluruh harga tanah aquo, dan **tanpa itikad baik serta bertentangan dengan kepatutan telah menguasai dan menduduki dan mendirikan bangunan tempat tinggal diatas tanah SHM No. 176/Kebayoran Lam a, Jakarta Selatan Gambar Situasi 5591/1992 dan tindakan-tindakan**



lainnya sepanjang mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jatayu No. 99 RT. 004 RW. 001 (sekarang RT. 008 RW. 005) Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta tanpa izin atau persetujuan dari PENGGUGAT, **tanpa alas hak yang sah menurut hukum (recth titel) tanpa surat izin mendirikan bangunan (IMB), serta tanpa izin dari PENGGUGAT;**

b. Adanya kesalahan :

Yaitu TERGUGAT, **dengan sengaja melakukan percobaan untuk menguasai dokumen asli sertifikat, menguasai dan menduduki serta membangun bangunan tempat tinggal, dijadikan tempat usaha, diatas tanah SHM No. 176/Kebayoran Lama**, terlebih lagi tanpa memiliki (IMB), yang seharusnya TERGUGAT mengetahui kalau TERGUGAT adalah hanya orang yang **dipinjam namanya** atau sepatutnya menduga bahwa akibat perbuatannya tersebut sangat merugikan PENGGUGAT;

c. Adanya kerugian berupa :

1. Kerugian materil, berupa :

- Kehilangan hak menguasai (*bezit*), bahkan kenikmatan, ketentraman (hak milik) dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya, bahkan tidak dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah seluas 696 m² (enam ratus sembilan puluh enam meter persegi) beserta semua hak-hak yang melekat dan ada diatasnya dan dokumen penting lainnya sepanjang mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jatayu No. 99 RT. 004 RW. 005 (sekarang RT.008 RW. 005) yang diperkirakan bernilai tidak kurang dari **Rp. 34.800.000.000,- (Tiga puluh empat milyar delapan ratus juta rupiah);**
- Biaya yang telah dikeluarkan untuk mengurus perkara ini termasuk biaya perkara terdahulu yang diperkirakan sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);**

2. Kerugian Immateril berupa :



- Terbuangnya waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus perkara ini yang tidak dapat dinilai dengan uang berapapun jumlahnya, namun untuk memberikan rasa keadilan dapat dinilai sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**;

Sehingga kerugian materil dan imateril yang diderita oleh PENGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT sejumlah seluruhnya sebesar Rp. 36.300.000.000,- (Tiga Puluh Enam Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah);

37. Bahwa, berdasarkan poin-poin sebagaimana diuraikan diatas, serangkaian dengan tindakan dan perbuatan dari TERGUGAT yang telah dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dan telah memenuhi **unsur dari pasal 1365** Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu : **"tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian"**

38. Bahwa, untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak menjadi sisa-sisa (*illosoir*), serta berpedoman kepada pasal 227 HIR maka beralasan Hukum apabila dalam perkara ini PENGUGAT untuk memohon dilakukan sita jaminan (***conservatoir beslag***) terhadap benda tak bergerak milik PENGUGAT berupa :

Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 176/Kebayoran Lama, GS 5591/1992, seluas 696 m² (enam ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak dalam wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Jalan Jatayu No. 99 RT. 004 RW.005 (sekarang RT. 008 RW. 005), yang dibeli Rena Wiza (PENGUGAT);

MAKA :

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat dan/atau Pihak lain yang diberikan hak dari padanya untuk mengosongkan lahan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apa bila lalai melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan akta pengikatan jual beli : 1, tanggal 3 April 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III dan akta jual beli nomor: 12/Keb.Lama/2002 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut tergugat III tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 176/Kebayoran Lama yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV tidak sah menurut hukum;
7. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk mencoret dan/atau meroya nama Tergugat dari daftar buku tanah sertifikat tanah tersebut;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tunduk kepada isi putusan perkara ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa tergugat telah mengajukan jawaban dan eksepsi selain eksepsi kewenangan absolut sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSI

A. Kompetensi Absolut

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara *a quo* karena tidak memiliki



kompetensi secara absolute. Bahwa Penggugat dalam petitum Gugatannya menuntut: *menyatakan sertifikat hak milik (SHM) nomor: 176/Kebayoran Lama yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV tidak sah menurut hukum*. Bahwa Sertifikat Hak Milik itu sendiri merupakan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk diadili. Berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Permohonan Penggugat untuk menyatakan sertifikat hak milik tidak sah termasuk dalam sengketa Tata Usaha Negara. Sengketa Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang mengeluarkan sertifikat tanah tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan yang merupakan pejabat tata usaha negara. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka **Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara a quo karena tidak memiliki kompetensi secara absolute**. Dengan demikian **sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard)**.

B. Gugatan Obscur Libel

1. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata berpendapat bahwa "*yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk)*. Disebut juga formulasi gugatan tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil. Dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*)."
Hal tersebut merujuk pada Pasal 8 Rv yang



menegaskan pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*);

2. Bahwa merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/SIP/1975 tertanggal 17 April 1979 yang menyebutkan bahwa "*Gugatan PENGUGAT harus jelas dan lengkap. karena apabila tidak jelas dan tidak lengkap, maka gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima*"

3. Adapun gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas, cermat dan lengkap dengan uraian sebagai berikut;

a. Bahwa Penggugat tidak jelas dalam menyampaikan petitumnya karena terdapat inkonsistensi petitum yaitu antara petitum poin ke 3 dan petitum poin ke 5. Petitum poin ke 3, Penggugat menyatakan bahwa:
Menghukum Tergugat dan/ atau pihak lain yang diberikan hak daripadanya untuk mengosongkan lahan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Sedangkan petitum poin ke 5, Penggugat menyatakan bahwa:

Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 176/Kebayoran Lama yang diterbitkan oleh Turut Tergugat TV tidak sah menurut hukum.

Bahwa terdapat petitum yang tidak konsisten tersebut menyebabkan gugatan dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur, karena dengan dinyatakan tidak sahnya SHM No. 176/Kebayoran Lama. maka hak milik Penggugat atas tanah *a quo* pun tidak sah. Bahwa **Penggugat** tidak cermat dalam mengajukan petitum yang meminta Tergugat untuk mengosongkan lahan tanah yang dimiliki Penggugat bersama-sama dengan tuntutan untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) tidak sah menurut hukum. Hal ini dikarenakan apabila SHM tersebut dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka Penggugat tidak memiliki wewenang untuk mengosongkan lahan tanah;



- b. Bahwa dalil-dalil yang dinyatakan dalam posita dan tuntutan dalam petitum tidak sama. Dalam petitum poin ke 5, Penggugat menyatakan bahwa: *Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 176/Kebayoran Lama yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV tidak sah menurut hukum.* Namun hal tersebut tidak ada dinyatakan dalam posita, sehingga gugatan menjadi kurang jelas dan tidak lengkap (*obscuur libel*);
4. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, jelas bahwa Gugatan Penggugat **obscuur libel**, sehingga **sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard).**

II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang tercantum Dalam Eksepsi termasuk juga Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa **tidak benar, tidak berdasar dan cenderung mengada-ada** dalil Penggugat pada Gugatan poin 7 s.d poin 9 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Penggugat dengan didampingi Tergugat datang menemui Paman Penggugat bernama H.M. Natsir Muntjak dalam rangka mendapatkan pinjaman uang untuk pembelian tanah a quo*". Dalam hal ini kondisi yang sebenarnya adalah Penggugat hanya sebatas menyampaikan keinginannya kepada Tergugat untuk membeli tanah *a quo* tapi ketika itu Penggugat mengatakan tidak memiliki dana. Kemudian Penggugat meminta Tergugat untuk memikirkan bagaimana caranya agar tanah dimaksud bisa dibeli. Tergugat lalu menyampaikan bahwa hanya (alm) H.M. Natsir Muntjak yang memiliki cukup dana untuk membeli tanah *a quo*. Kemudian Penggugat mengusulkan kepada Tergugat agar menyampaikan maksud dan tujuan tersebut kepada (alm) H.M. Natsir Muntjak **agar mau membeli** tanah *a quo*, dengan



alasan: *pertama*, lokasi tanah tersebut dapat dijadikan tempat usaha keluarga anak-anak Hj. Asmaniar (yang merupakan adik kandung H.M. Natsir Muntjak, dan sekaligus ibu kandung Penggugat dan Tergugat); *kedua*, toko-toko Hj. Asmaniar di Cikini dan Blok A, yang merupakan pemberian dari H.M. Natsir Muntjak, akan habis masa pakainya dan akan dibongkar. Dengan demikian **dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim;**

4. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 3 poin 10 yang menyatakan

bahwa, pada akhirnya paman Penggugat tersebut bersedia memberikan pinjaman uang kepada Penggugat, dan pada saat itu H.M. Natsir Muntjak menyuruh Tergugat untuk membuat draft proposal dasar pembelian tanah dan draft surat perjanjian pinjam meminjam dengan tulisan tangan Tergugat, yang memuat poin-poin sesuai perintah H.M Natsir Muntjak antara lain, memuat nilai besarnya pinjaman, jangka waktu mencicil, dan rincian angsuran dari aset-aset produktif serta beberapa aset-aset tetap yang dimiliki ...

adalah **dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan cenderung mengada-ada**, karena Tergugat tidak pernah membuat draft proposal dasar pembelian tanah dan draft surat perjanjian pinjam-meminjam dengan tulisan tangan Tergugat. Draft yang pernah diserahkan ke (alm) H.M. Natsir Muntjak diketik dan disusun oleh Rusdi Nurdin (Pak Ucu) yang ketika itu ditolak oleh (alm) H.M. Natsir Muntjak. Alm. H.M Natsir Muntjak tidak pernah menyetujui untuk memberikan pinjaman uang. Beliau menyetujui untuk memberikan sejumlah uang dengan maksud untuk dibelikan sebidang tanah tersebut. Alm. H.M Natsir Muntjak merupakan paman dari Penggugat dan Tergugat yang dalam adat Minangkabau dianggap sebagai seorang *mamak* bagi Penggugat dan Tergugat. Sebagai *mamak* bagi Penggugat dan Tergugat. Alm. H.M Natsir Muntjak merupakan seorang wali yang menggantikan Alm. bapak dari Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu sudah sepatutnya Alm. H.M. Natsir Muntjak mengurus Penggugat dan Tergugat. Tindakannya memberikan



uang tersebut merupakan bentuk pemberian dari *mamak* kepada keponakannya. Dengan demikian **dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.**

5. Bahwa **tidak benar, tidak berdasar dan cenderung mengada-ada** dalil Penggugat pada Gugatan poin 11 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*down payment pembelian tanah tersebut dibayar menggunakan uang Penggugat sedangkan pelunasan dibayarkan dari hasil penjualan asset Penggugat dan dari sumber pinjaman uang dari Paman Penggugat*", **karena** uang *down payment* maupun uang pelunasan atas pembelian tanah *a quo* adalah menggunakan uang yang diberikan oleh Paman Penggugat dan Tergugat yang bernama H.M. Natsir Muntjak. Dengan demikian **dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.**

6. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 4 poin 12 yang menyatakan:

*Bahwa setelah memperoleh kepastian harga dan persyaratan pembayaran harga jual beli tanah sebagaimana diuraikan pada angka 11 tersebut di atas, kemudian Penggugat menyampaikannya kepada paman Penggugat tersebut, sembari juga Penggugat bersama Tergugat menyampaikan draft proposal dasar pembelian tanah dan draft surat perjanjian pinjam uang yang ditulis tangan oleh Tergugat sendiri, untuk dipelajari oleh paman Penggugat, dan setelah beberapa kali pertemuan dengan paman Penggugat, akhirnya **Peneueat bersama paman Penggugat mendatangi Notaris untuk menandatangani Akta Pinjam Meminjam uang tambahan dana guna membeli tanah**, sebagaimana terbukti dari Akta Perjanjian Pinjam meminjam No. 79, tertanggal 28 Maret 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan Netty Maria Machdar, SH. Notaris di Jakarta in casu TURUT TERGUGATII.*

adalah **dalil yang tidak benar dan tidak berdasar**, karena sebagaimana telah Tergugat uraikan di atas bahwa Tergugat



tidak pernah ada membuat draft proposal dasar pembelian tanah dan draft surat perjanjian pinjam-meminjam dengan tulisan tangan Tergugat. Tergugat pun tidak mengetahui dan terlibat dalam pembuatan Akta Perjanjian Pinjam Meminjam No. 79 tertanggal 28 Maret 2002. Dengan demikian **dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.**

7. Bahwa dalil Penggugat halaman 4 poin 13 yang menyatakan:

*Bahwa setelah dilaksanakannya penandatanganan perjanjian pinjam meminjam tersebut menjelang Penggugat melaksanakan pengikatan jual beli tanah dengan pemilik tanah sebagaimana diuraikan pada angka 11 di atas, terkait dengan pemberian pinjaman uang kepada Penggugat, paman Penggugat menghendaki untuk meminjam nama Tergugat sebagai kemenakan laki-laki yang paling tua dari H.M. Natsir Muntjak, dipinjam namanya di **dalam perikatan** jual beli akta **jual beli Ludy Enfrin Nursin**, sertifikat yang tujuannya guna mengantisipasi dari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. dan dengan dipinjamnya nama Ludy Enfri Nursin, menjamin Penggugat agar supaya dalam pengembalian pinjaman kepada paman Penggugat dapat berjalan sebagaimana mestinya, dan agar tanah yang dibeli oleh Penggugat nantinya tidak menjadi bagian harta gono-gini bila yang dibeli oleh Penggugat nantinya tidak menjadi bagian harta gono-gini bila Penggugat menikah, dengan mempertimbangkan Penggugat saat itu masih berstatus belum menikah, dan tidak hanya sebatas itu tetapi juga Penggugat diminta untuk membuat surat perjanjian perkawinan apabila Penggugat mau menikah*

adalah **dalil yang tidak benar dan tidak berdasar** karena pada kenyataannya telah ada fakta hukum sebagai berikut:

- Tidak pernah ada pinjam meminjam nama Tergugat oleh Penggugat;



- Dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli ataupun Sertifikat Hak atas tanah *a quo* tertera nama bersama Tergugat dan Penggugat;
- Pencantuman nama Tergugat dan Penggugat, baik dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli ataupun Sertifikat Hak atas tanah *a quo* merupakan kehendak dari (alm) H.M. Natsir Muntjak dan tidak ada kaitannya dengan jaminan pengembalian pinjaman Penggugat kepada (alm) H.M. Natsir Muntjak oleh karena tanah *a quo* dibeli oleh (alm) H.M. Natsir Muntjak dan bukan dibeli oleh Penggugat. Selain itu, pembelian tanah *a quo* oleh (alm) H.M. Natsir Muntjak dimaksudkan agar tanah tersebut dapat digunakan bersama antara Penggugat dan Tergugat serta adik-adiknya, karena berdasarkan Adat Minangkabau (alm) H.M. Natsir Muntjak menginginkan nama Tergugat sebagai anak laki-laki tertua dan Penggugat sebagai anak perempuan;
- dalil Penggugat yang menyatakan "*... dan agar tanah yang dibeli oleh Penggugat nantinya tidak menjadi bagian dari harta gono-gini bila Penggugat menikah, dengan mempertimbangkan Penggugat saat itu masih berstatus belum menikah (single)* " adalah dalil yang saling bertentangan (*kontradiktif*) karena, menurut hemat Tergugat, harta gono-gini atau harta bersama adalah harta yang diperoleh setelah pasangan suami-istri menikah, tidak termasuk harta yang diperoleh sebelum pernikahan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.**

8. Penggugat mendalilkan dalam halaman 5 poin 14 menyatakan:
Nama Ludy Enfri Nursin yang dikehendaki dipinjam namanya atas kehendak paman Penggugat tersebut adalah bukan orang lain, melainkan selaku kakak laki-laki kandung dari Penggugat sendiri, yang selama ini seringkali Penggugat bantu terutama dalam membayarkan uang sekolah dari anak-anak Tergugat, sehingga saat itu tidak terbesit sedikitpun di dalam



*Penggugat atas adanya kehendak dari paman Penggugat meminjam nama Tergugat di dalam akta pengikatan jual beli, akta jual beli dan di dalam sertifikat tersebut kemudian akan menjadi suatu permasalahan hukum, sebagaimana Penggugat hadapi saat ini. di mana Tergugat kebalasan berbaiik mensklaim dirinya sebagai **subyek***. Pembeli atas setengah bagian tanah a quo. yang bertentangan dengan data dan fakta yang ada:*

adalah **dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan cenderung mengada-ada,**

karena Penggugat tidak pernah ada membantu keluarga Tergugat dengan membayar uang sekolah anak-anak Tergugat, karena Tergugat sendiri lah yang menanggung biaya sekolah anak-anak Tergugat. Dengan demikian **dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.**

9. Bahwa **tidak benar dan tidak berdasar serta cenderung mengada-ada** dalil Penggugat pada Gugatan poin 15 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*secara de facto Nyonya Elisabeth Raraireng Haryasudirja (pemilik/penjual) telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat karena di dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 3 April 2002 tidak hanya Penggugat yang melakukan pengikatan jual beli namun Tergugat juga termasuk sebagai pihak yang melakukan pengikatan jual beli, maka secara formal dan secara de facto Nyonya Elisabeth Raraireng Haryasudirja (pemilik/penjual) telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian **dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.***

10. Bahwa **tidak benar dan tidak berdasar** dalil Pengugat pada Gugatan poin 16 dan poin 18 halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Penggugat yang melaksanakan pembayaran atas jual beli tanah a quo dengan menggunakan giro Bank BNI maupun pencairan sertifikat deposito Bank Mandiri karena pada kenyataannya uang yang ada pada Giro*



Bank BNI dan Sertifikat deposito Bank Mandiri tersebut berasal dari (alm) H.M. Natsir Muntjak, dan bukan uang milik Penggugat. Penggugat cenderung sengaja tidak menjelaskan secara tegas Bilyet Giro BNI senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Rp. 220.000.000,-(dua ratus dua puluh juta rupiah) apakah milik Penggugat atau orang lain. Begitu juga halnya dengan Sertifikat Deposito Bank Mandiri senilai Rp. 930.000.000,-(Sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dan Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) Penggugat juga tidak menjelaskan sertifikat deposito tersebut milik siapa. Dengan demikian **dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim**

11. Penggugat mendalikan dalam halaman 6 poin 17 yang menyatakan:

*Bahwa pada tanggal 17 April 2002 paman Penggugat memanggil Penggugat untuk membicarakan **percepatan penyelesaian pembayaran harga jual beli tanah tersebut**, dan disisi lain juga **membicarakan pengembalian pinjaman uang Penggugat kepada H.M Natsir Muntjak** dengan pertimbangan paman Penggugat mengkhawatirkan pemilik penjual tanah bisa berubah pikiran dan di sisi lain **juga paman Penggugat mengkhawatirkan apabila pengembalian pinjaman Penggugat terlalu lama waktunya akan berdampak tidak baik bagi kedua belah pihak mengingat juga umur paman Penggugat saat itu sudah tua.***

adalah **dalil yang tidak benar** karena Alm. H.M. Natsir Muntjak tidak pernah meminta kembali uang yang telah diberikan kepada Tergugat dan Penggugat untuk membeli tanah tersebut. Mengingat tanah tersebut merupakan pemberian dari seorang *mamak* kepada keponakannya sehingga Alm. H.M. Natsir Muntjak tidak pernah meminta pengembalian uang pinjaman kepada Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, **dalil Penggugat harus ditolak.**



12. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan halaman 7 poin 20 yang menyatakan:

*Bahwa, berdasarkan akta jual beli no. 012/keb. lama/2002 tertanggal 10 Mei 2002, maka selanjutnya tanah tersebut dimohonkan pendaftaran peralihan kepada turut Tergugat IV sekaligus dibalik namakan ke atas nama **Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai orang yang dipinjam Namanya, sedangkan pembayaran jual beli tanah sebesar Rp1.740.000.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta rupiah) langsung dilakukan oleh Penggugat bersama paman Penggugat kepada Ny. Elisabeth Raraireng Haryasudirja melalui rekeneng suami dri Ny. Elisabeth Raraireng Haryasudirja yang bernama ir. .K. Haryasudirja in casu orang tua dari turut Tergugat I, sebagaimana terbukti dari validasi transfer bank mandiri;***

adalah **dalil yang tidak benar dan tidak berdasar** karena tidak pernah ada pinjam nama Tergugat dalam jual beli atas tanah *a quo*, dan pada kenyataannya secara yuridis formal saat ini Penggugat dan Tergugat merupakan pemilik bersama atas tanah *a quo* yang memiliki hak yang sama atas tanah *a quo*. Berdasarkan hal tersebut, maka **dalil Penggugat harus ditolak.**

13. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan halaman 7 poin 21 yang menyatakan:

*Bahwa berdasarkan akta pinjam meminjam No 70 tanggal 28 maret 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Netty Maria Machdar, S. H. Notaris di Jakarta in casu turut Tergugat II dan berdasarkan kehendak paman Penggugat mempercepat pengembalian pembayaran pinjaman uang guna pembelian tanah sebagaimana telah diuraikan pada angka 12,17 dan 18 tersebut di atas, **nilai pinjaman uang sebesar Rp 1.420.000.000,- (satu miliar empat ratus dua puluh juta rupiah)** yang Penggugat pinjam dari paman Penggugat, Penggugat pun kemudian merealisasikan pengembalian pembayaran pinjaman kepada paman Penggugat sebagai berikut:*



- i. Pembayaran pertama sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus rupiah) dari hasil penjualan satu unit mobil peugeot, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 11 April 2002
- ii. Pembayaran kedua sebesar Rp 220.00.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) hasil penjualan 5 unit mobil angkutan kota, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 21 Maret 2004;
- iii. Pembayaran ketiga sebesar Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) hasil penjualan satu unit mobil panther, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 2 Agustus 2002;
- iv. Pembayaran keempat sebesar Rp170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah) hasil penjualan tanah di Jl. Bungur SHM N o.924, luas 111 m2, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 5 Agustus 2004;
- v. Pembayaran kelima sebesar Rp 1~0.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) hasil penjualan tanah di Jl. H. Kabun SHM No. 696. luas 63 m2, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 11 Aaret 2008

Sehingga total pembayaran pengembalian pinjaman per 11 Aaret 2008, adalah sebesar Rp920.000.000 (Sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dan pinjaman Penggugat kepada paman Penggugat masih menyisakan sisa pinjaman sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sebagaimana terbukti dari kwintansi - kwintansi tanda terima dari Penggugat kepada paman Penggugat, oleh karena H.M. Natsir Muntjak telah meninggal dunia, dari sisa pinjaman yang belum diselesaikan tersebut, pengaturan pelaksanaan pembagiannya, Alm. H.M. Natsir Muntjak mengamanatkan kepada kemenakan laki-laki yang paling tua yaitu Ludy Enfri Nursin in casu Tergugat untuk mengatur sesuai draft perjanjian yang ditulis tangan oleh Tergugat dan dituangkan dalam pasal 8 surat perjanjian pinjam - meminjam No 79 tanggal 20 Maret 2002 in casu turut



Tergugat II, sedangkan Ludy Enfri Nursin in casu Tergugat telah bersumpah untuk akan bertindak adil serta amanah dalam merealisasikan sisa pinjaman untuk tidak dibagikan kepada yang sudah ditunjuk sesuai dengan bagiannya masing-masing yang sudah ditentukan oleh Alm. H.M. Natsir Muntjak;

adalah **dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan cenderung menyesatkan** karena terdapat ketidakjelasan antara dalil Penggugat pada posita Gugatan poin 21 dengan posita Gugatan poin 18. Dalam Posita Gugatan poin 18, Penggugat mendalilkan telah melaksanakan pembayaran kepada penjual menggunakan Bilyet Giro BNI dan Sertifikat Deposito Bank Mandiri yang totalnya berjumlah Rp. 1.740.000,000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta rupiah), dimana semua uang tersebut berasal dari (alm) H.M. Natsir Mantjuk. Namun disisi lain Penggugat mendalilkan pada Posita Gugatan poin 20 bahwa Penggugat telah meminjam uang dari (alm) H.M. Natsir Mantjuk sebesar Rp. 1.420.000.000,-(satu milyar empat ratus dua puluh juta rupiah). Dengan demikian **dalil Penggugat tersebut di atas menjadi tidak jelas dan oleh karena itu sudah sepatutnya ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.**

Selain itu, dalil Penggugat mengenai draft surat perjanjian yang dituangkan menjadi surat perjanjian pinjam meminjam adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena surat perjanjian itu tidak pernah ada. Alm H.M. Natsir Muntjak tidak pernah mengamanatkan kepada Tergugat untuk mengatur mengenai pengembalian peminjaman berdasarkan surat perjanjian pinjam meminjam tersebut. Tergugat juga tidak pernah bersumpah dalam hal merealisasikan sisa pinjaman untuk dibagikan kepada yang sudah ditunjuk sesuai bagiannya masing-masing yang sudah ditentukan oleh Alm. H.M. Natsir Muntjak. Hal ini dikarenakan, seperti yang telah didalilkan sebelumnya, tidak pernah ada hubungan pinjam meminjam sehingga Alm. H.M. Natsir Muntjak juga tidak pernah meminta pengembalian hutang.



Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka **sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak/mengesampingkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas.**

14. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan halaman 8 poin 22 yang menyatakan

Bahwa sekitar bulan desember 2004. Tergugat sebagai orang yang hanya dipinjam namanya di dalam shm No. 176/Kebayoran Lama, memaksa Penggugat sebagai pembeli yang membayarkan tanah tersebut, untuk menyerahkan asli sertifikat SHM No. 176/Kebayoran Lama, sehingga saat itu asli sertifikat SHM berada di tangan dan dalam penguasaan Tergugat;

adalah **dalil yang tidak benar dan tidak berdasar** karena Tergugat tidak pernah memaksa Penggugat untuk melakukan apapun. Sertifikat tanah tersebut sudah seharusnya dipegang oleh Alm. H.M. Natsir Muntjak sehingga Tergugat hanya berusaha meminta sertifikat tersebut untuk dikembalikan kepada Alm. H.M. Natsir Muntjak. Berdasarkan hal tersebut, **dalil Penggugat harus ditolak.**

15. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan halaman 8 poin 23 yang menyatakan:

*Bahwa setelah peristiwa kejadian Tergugat memaksa Penggugat menyerahkan asli sertifikat SHM No. 176/Kebayoran Lama, sebagaimana diuraikan pada angka 22 tersebut di atas, pada tanggal 24 Januari 2005, H.M. Natsir Muntjak mendatangi Penggugat hendak menanyakan keberadaan sertifikat SHM No. 176/kebayoran lama kepada Penggugat, dan oleh Penggugat disampaikan kepada paman Penggugat mengenai keberadaan sertifikat tanah tersebut berada di tangan dan dalam penguasaan Tergugat, **sehingga secara spontanitas** saat itu juga paman Penggugat **meminta surat kuasa kepada Penggugat** untuk pengambilan sertifikat tanah tersebut yang berada di tangan dan dalam penguasaan Tergugat, yang pada akhirnya sertifikat SHM No. 176/Kebayoran Lama, saat itu berada di tangan dan dalam penguasaan paman Penggugat,*



*sebagaimana terbukti dari surat kuasa dan pernyataan
Penggugat tertanggal 24 Januari 2005*

adalah **dalil yang tidak benar** karena pada saat itu sertifikat SHM yang berada di tangan Tergugat langsung Tergugat kembalikan kepada H.M. Natsir Muntjak. Tidak pernah ada surat kuasa antara Penggugat dengan H.M. Natsir Muntjak untuk mengambil sertifikat SHM tanah tersebut. Sampai H.M. Natsir Muntjak meninggal dunia sertifikat tanah tersebut masih dipegang oleh beliau sendiri hingga kemudian dipegang oleh ahli warisnya yaitu Riastingko in casu Tergugat V. Berdasarkan alasan tersebut **dalil Penggugat harus ditolak.**

16. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan halaman 9 poin 24 yang menyatakan:

Bahwa pada tanggal 31 Mei 2006, setelah peristiwa kejadian sebagaimana diuraikan pada angka 22 dan 23 tersebut di atas, lagi-lagi atas keinginan dan kehendak dari paman Penggugat sendiri, paman Penggugat bersama Penggugat kemudian menghadap notaris untuk menandatangani akta pengakuan hutang atas sisa pinjaman uang Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 21 tersebut diatas, sebagaimana terbukti dari akta pengakuan hutang No.86 tertanggal 31 Mei 2006 yang dibuat oleh dan di hadapan Netty Maria Machdar, S. H. Notaris di Jakarta in casu Turut Tergugat II

adalah **dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan tidak relevan** karena dalam Akta Pengakuan Hutang No. 86 tersebut tidak terdapat klausul yang menyebutkan pengakuan hutang piutang itu terkait dengan jual-beli objek tanah perkara.

Dengan demikian Akta Pengakuan Hutang No. 86 tersebut tidak ada relevansinya dengan perkara ini, dan sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim. Selain itu. Akta Pengakuan Hutang No. 86 yang **hanya merupakan pernyataan sepihak dari** Penggugat tersebut **dibuatnya jauh setelah** tanggal pembelian objek tanah perkara pada tanggal 10 Mei 2002 dan tanggal daftar Sertifikat Hak Milik atas objek tanah perkara pada tanggal 5 Juni 2002.



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak/mengesampingkan dalil Penggugat tersebut.**

17. Bahwa **Tergugat menolak** dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan poin 25 halaman 9 mengenai surat pernyataan Penggugat tertanggal 31 Mei 2006, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Surat Pernyataan tertanggal 31 Mei 2006 itu **hanyalah pernyataan sepihak dari Penggugat**, karena Tergugat tidak pernah ada membuat dan/atau menandatangani Akta Pengakuan Hutang tersebut;
- Bahwa Tergugat sebagai pihak yang namanya terdapat dalam SHM No. 176/Kebayoran Lama tidak ikut menandatangani surat pernyataan tertanggal 31 Mei 2006 itu sehingga surat pernyataan itu tidak mengikat bagi Tergugat;
- Bahwa surat pernyataan yang *di-warmaeking* di Kantor Turut Tergugat II tersebut juga tidak membuktikan adanya hutang Penggugat kepada (alm) H.M. Natsir Muntjak terkait pembelian tanah objek perkara;
- Bahwa surat pernyataan itu pun tidak mendukung bukti Penggugat berupa Akta Pengakuan Hutang No. 86 tertanggal 31 Mei 2006 oleh karena dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut tidak terdapat klausul hutang Penggugat tersebut terkait dengan pembelian tanah objek perkara;
- Bahwa Surat Pernyataan tersebut **dibuat jauh setelah** tanggal pembelian objek gugatan *a quo* pada tanggal 10 Mei 2002 dan tanggal daftar Sertifikat Hak Milik atas objek gugatan *a quo* pada tanggal 5 Juni 2002;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak/mengesampingkan dalil Penggugat tersebut;**

18. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil Penggugat pada Gugatan halaman 10 poin 29 yang pada pokoknya menyatakan



"bahwa penulisan nama Tergugat sebagai pembeli hanyalah pinjam nama belaka", karena pada kenyataannya telah ada fakta hukum yang diakui dan tidak dibantah oleh Penggugat bahwa objek gugatan a quo telah terdaftar dalam **Sertifikat Hak Milik No. 176/Kebayoran Lama Utara atas nama Penggugat dan Tergugat sebagai pemilik bersama**, dan hingga saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut masih sah berlaku serta memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim

19. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan halaman 10 poin 30 yang menyatakan:

Bahwa pada sekitar bulan juni 2012, oleh karena Tergugat tidak merasa puas atas penolakan Penggugat mana kemudian Tergugat melampiaskan hawa nafsu dan keinginannya untuk mendapatkan setengah bagian dari tanah a quo yang telah dibeli dan dibayar seluruhnya oleh Penggugat, Tergugat secara paksa telah memasuki dan menduduki tanah a quo dengan cara merusak pagar, menghancurkan kandang kelinci peliharaan, tanaman dan pot-pot, dan tidak hanya sebatas itu, tetapi juga mendirikan mulai dari bangunan berupa bedeng hingga membangun rumah semipermanen untuk tempat tinggal Tergugat, istri dan anak-anaknya, malahan Tergugat juga membuat usaha jahitan diatas tanah a quo;

adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar, karena Tergugat tidak pernah memasuki dan menduduki secara paksa tanah tersebut dengan merusak dan menghancurkan properti milik Penggugat. Tergugat menduduki tanah tersebut karena Tergugat merupakan salah satu pemilik hak atas tanah objek gugatan a quo berdasarkan akta jual beli dan SHM No. 176/Kebayoran Lama. Objek tanah a quo adalah tanah milik bersama, maka seharusnya pemanfaatan tanah tersebut juga dirasakan oleh Tergugat. Tergugat selaku pemegang hak atas tanah a quo memiliki hak yang sama dengan Penggugat untuk mendirikan bangunan berupa bedeng hingga membangun



rumah semi permanen untuk tempat tinggal atau pun membuat usaha jahitan di atas tanah *a quo*. Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka **sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak atau dikesampingkan** oleh Majelis Hakim.

20. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan halaman 11 poin 33-34 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*bukti P-3 berupa kwitansi tertanggal 10 Mei 2002 dalam perkara terdahulu dengan register perkara No. 785/Pdt.G/2016/PN. Jaksel tertanggal 7 November 2016 adalah bukti rekayasa, juga terdapat keterangan tidak benar dalam dokumen hukum Tergugat terdahulu*" adalah **dalil yang tidak benar dan tidak berdasar** karena bukti tersebut adalah bukti asli dan bukan rekayasa. Selain itu, dalil Penggugat tersebut belum dibuktikan kebenarannya secara hukum di muka persidangan pidana dan sejauh ini tidak ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa bukti P-3 berupa kwitansi tertanggal 10 Mei 2002 tersebut tidak benar/rekayasa.

Tergugat jadi teringat tentang ungkapan/pepatah yang menyatakan "*ketika satu jari menunjuk orang lain, empat jari lainnya menunjuk diri sendiri*". Penggugat menuduh tanpa dasar bahwa Tergugat telah mengajukan bukti dan keterangan rekayasa pada persidangan perkara terdahulu, jangan-jangan justru sebaliknya Penggugat lah yang telah mengajukan bukti-bukti dan keterangan rekayasa pada persidangan terdahulu. **Wallahu a'lam bish-shawabi**, hanya Allah Yang Maha Mengetahui yang benar dan yang sebenarnya.

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka **sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak atau dikesampingkan** oleh Majelis Hakim.

21. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan halaman 11-12 poin 35, 36 dan 37 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil*" adalah **dalil yang tidak benar dan tidak berdasar serta cenderung mengada-ada** karena pada kenyataannya **telah ada fakta hukum yang diakui dan tidak**



dibantah oleh Penggugat bahwa objek gugatan *a quo* telah terdaftar dalam **Sertifikat Hak Milik No. 176/Kebayoran Lama Utara atas nama Penggugat dan Tergugat sebagai pemilik bersama**, dan hingga saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut masih sah berlaku serta memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdata, *suatu perbuatan dapat dikatakan memenuhi klasifikasi suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan tersebut dengan terjadinya kerugian*. Adapun unsur-unsur tersebut harus dipenuhi secara kumulatif sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Bahwa sifat melawan hukum dari suatu perbuatan dapat berupa: (1) bertentangan dengan perundang-undangan; (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; (3) bertentangan dengan hak subjektif orang lain; (4) melanggar kaidah tata susila dan/atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati hati dalam pergaulan hidup masyarakat.

Bahwa dalam perkara *a quo*, perlu dilihat fakta yang terjadi bahwa Tergugat menempati suatu lokasi yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik sehingga dapat dikatakan bahwa perbuatan Tergugat tidak bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum, melanggar hak subjektif orang lain atau pun melanggar kaidah tata susila/asas kepatutan yang berlaku di masyarakat.

Mengenai tuntutan kerugian materiil senilai Rp. 34.800.000.000,- (tiga puluh empat milyar delapan ratus juta rupiah) oleh karena kehilangan hak menguasai adalah dalil/tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada karena sejak awal dan hingga saat ini Penggugat masih menguasai sebagian besar objek tanah *a quo*. Kemudian mengenai tuntutan kerugian materiil senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) merupakan dalil/tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada karena mengingat Penggugat lah yang



menggunakan jasa pengacara untuk mengurus perkara *a quo* maka sudah seharusnya Penggugat lah yang menanggungnya. Selanjutnya mengenai tuntutan ganti kerugian immaterial senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) oleh karena terbuangnya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat untuk mengurus perkara ini adalah dalil/tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada.

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka **sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak atau dikesampingkan** oleh Majelis Hakim.

22. Bahwa dalil Penggugat pada Gugatan poin 38 halaman 12 yang pada pokoknya "*meminta sita jaminan terhadap sebidang tanah SHM NO. 176/Kebayoran Lama*" adalah dalil yang **tidak benar dan tidak berdasar** oleh karena itu **sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak atau dikesampingkan** oleh Majelis Hakim
23. Tentang Perbaikan Gugatan Penggugat yang menambahkan semula 8 poin menjadi 9 poin dengan menambahkan petitum tentang *dwangsom* (uang paksa), Tergugat **menolak dengan tegas** perbaikan Gugatan Penggugat tersebut karena perubahan Gugatan tersebut telah menyentuh bagian pokok perkara dengan menambah 1 (satu) petitum tuntutan kepada Tergugat untuk membayar *dwangsom*. Bahwa dalam sistem hukum acara perdata di Indonesia, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1041 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974, yang pada pokoknya menyatakan "*Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu, tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri*". Kemudian Putusan Mahkamah Agung RI No. 943 KTPdt/1985 pada pokoknya juga menyatakan: "*Sesuai Yurisprudensi, perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan, asal tidak menyimpang dari posita dan tidak menghambat pemeriksaan disidang meskipun Tergugat tidak menyetujui perubahan tersebut.*"



Selain itu, petitum tentang *dwangsom* tidak didukung oleh posita Gugatan. Pada Posita Gugatan tidak ada uraian tentang *dwangsom*. Disamping itu, menurut ketentuan Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi).

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka **sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak atau dikesampingkan** oleh Majelis Hakim.

DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan di dalam pokok perkara dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat dalam pokok perkara berkedudukan sebagai Penggugat dalam Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah pemilik bersama sebidang tanah dan bangunan seluas ± 696 M2 yang terletak di Jl. Jatayu No. 99 RT.004/RW.005, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut "Objek Gugatan Rekonvensi") sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 012/Keb.Lama/2002 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh PPAT Neneng Salmiah dan Sertifikat Hak Milik No. 176/Kebayoran Lama Utara atas nama Rena Wiza (Tergugat Rekonvensi) dan Ludy Enfri Nursin (Penggugat Rekonvensi);
4. Bahwa pada awalnya tanah Objek Gugatan Rekonvensi tersebut diperuntukan untuk dikelola bersama dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemanfaatan bersama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi. Namun ternyata sejak sekitar tahun 2005 hingga saat ini, Tergugat Rekonvensi secara sepihak dan sewenang-wenang telah melakukan penguasaan secara dominan, di antaranya dengan membangun gazebo/bilik-bilik, mendirikan tempat usaha cuci mobil dan sekaligus telah membatasi ruang gerak Penggugat



Rekonvensi dalam menggunakan haknya atas objek gugatan tersebut. Penggugat Rekonvensi juga kerap kali dihalang-halangi dan dipersulit oleh Tergugat Rekonvensi ketika ingin menggunakan dan menikmati bagian Objek Gugatan Rekonvensi yang juga menjadi miliknya tersebut;

5. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati secara penuh haknya atas Objek Gugatan Rekonvensi atau pun menerima hasil dari bagian Penggugat Rekonvensi yang digunakan Tergugat Rekonvensi secara sepihak untuk tempat usaha, namun Penggugat Rekonvensi yang selama ini selalu membayar pajak atas objek gugatan dengan uang pribadi Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berulang-kali berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara baik-baik dengan Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi tidak ada itikad baik menyelesaikannya, bahkan Tergugat Rekonvensi secara terang-terangan menolak niatan baik Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga telah mengusulkan kepada Tergugat Rekonvensi agar dilakukan pemisahan bagian luas tanah tersebut secara proporsional (50:50) antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi melalui pemecahan sertifikat hak atas tanah guna memisahkan kepemilikan antara bagian Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Namun, usulan Penggugat Rekonvensi kembali ditolak oleh Tergugat Rekonvensi;
8. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang secara sepihak dan sewenang-wenang melakukan penguasaan secara dominan atas Objek Gugatan Rekonvensi tanpa persetujuan dari Penggugat Rekonvensi (yang juga selaku pemilik bersama atas Objek Gugatan Rekonvensi) dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi, baik materiil maupun immateriil;
9. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja tidak mau mengadakan pembagian hak atas objek gugatan dengan Penggugat



Rekonvensi telah melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi untuk dapat menggunakan haknya atas Objek Gugatan Rekonvensi, salah satunya hak untuk menjual dan menikmati hasil dari penjualan tanah tersebut;

10. Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa perlu diadakan pemecahan sertifikat atas objek gugatan, karena dengan adanya 2 (dua) nama atas objek gugatan mengakibatkan ketidakjelasan pembagian Objek Gugatan Rekonvensi;

11. Bahwa oleh karena itu, sudah sepantasnya Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan pembagian Objek Gugatan Rekonvensi secara proporsional (50:50) bersama dengan Penggugat Rekonvensi, baik fisik maupun yuridis melalui pemisahan/pemecahan sertifikat guna memisahkan kepemilikan antara bagian Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;

12. Bahwa oleh karena sekarang ini sebagian besar Objek Gugatan Rekonvensi dikuasai dan didirikan usaha oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan bagian Objek Gugatan Rekonvensi yang merupakan hak Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;

13. Selain itu, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk bersama-sama dengan Penggugat Rekonvensi menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pemecahan sertifikat secara proporsional atas Objek Gugatan Rekonvensi. Atau, apabila Tergugat tidak mau bersedia ke PPAT, maka mohon agar ditetapkan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi memberikan kuasa kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pemecahan sertifikat secara proporsional atas objek gugatan menjadi dua bagian masing-masing ke atas nama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi; Bahwa guna mencegah kerugian Penggugat Rekonvensi berlanjut, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan



Negeri Jakarta Selatan berkenan mempertimbangkan agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari, apabila Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah disebutkan di atas. maka **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor **489/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel**, berkenan untuk memutus antara lain sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi **Tergugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Dalam pokok perkara

1. Menolak Gugatan **Penggugat** seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah pemilik bersama yang sah atas objek gugatan sebidang tanah dan bangunan seluas $\pm 696 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. Jatayu No. 99 RT.004/RW.005, Kel. Kebayoran LamaUtara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual BeliNo. 012/Keb.Lama/2002 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh PPAT Neneng Salmiah dan Sertifikat Hak Milik No. 176/Kebayoran Lama Utara atas nama Rena Wiza (Tergugat Rekonvensi) dan Ludy Enfri Nursin (Penggugat Rekonvensi);
3. Menetapkan bagian Penggugat Rekonvensi atas objek gugatan rekonvensi *a quo* dalam petitum point 2 di atas adalah sebesar



separuh/setengah bagian, dan setengah bagian sisanya adalah bagian hak Tergugat Rekonvensi;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan $\frac{1}{6}$ bagian tanah objek *a quo* sebagaimana petitum point 2 di atas kepada Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
 5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai bagian milik Penggugat Rekonvensi atas Objek Gugatan Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk bersama-sama dengan Penggugat Rekonvensi menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pemecahan sertifikat secara proporsional (50:50) atas Objek Gugatan Rekonvensi. Atau, apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau bersedia ke PPAT, maka mohon agar ditetapkan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi memberikan kuasa kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pemecahan sertifikat secara proporsional (50:50) atas objek gugatan menjadi dua bagian masing-masing ke atas nama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
 1. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan bagian Objek Gugatan Rekonvensi yang merupakan hak Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;
 2. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, apabila Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
 3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).
- Jawaban Tergugat IV:



. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat IV;
2. Bahwa Turut Tergugat IV mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada pada Turut Tergugat IV, diketahui;

- Bahwa status bidang tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah Hak Milik No. 176/Kebayoran Lama semula tercatat atas nama ELISABETH RARAIREMG HARYA SUDIRJA sebagaimana Gambar Situasi No.5591/1992 tanggal 13 Februari 1992 seluas 696 m², terbit berdasarkan Penegasan bekas hak milik adat Girik C. No.167 Ps. 34.D.IV (kini C. No.5300), terletak di Jalan Jatayu Rt. 004/05, Kelurahan Kebayoran Lama, Kecamatan Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan, terbit tanggal 5 Februari 1993;

- Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 012/Keb.Lama/2002 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh Neneng Salmiah, SH selaku PPAT semula tercatat atas nama ELISABETH RARAIREMG HARYA SUDIRJA beralih menjadi atas nama RENA WIZA dan LUDY ENFRI NURS1N, terdaftar tanggal 5 Juni 2002;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

II.DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat.

Jawaban Turut Tergugat V:

DALAM EKSEPSI

I MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara a quo karena tidak



memiliki kompetensi secara absolute. Bahwa Penggugat dalam petitum Gugatannya menuntut: menyatakan sertifikat hak milik (SHM) nomor: 176/Kebayoran Lama yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV *tidak sah* menurut hukum. Bahwa Sertifikat Hak Milik itu sendiri merupakan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk diadili. Berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Permohonan Penggugat untuk menyatakan sertifikat hak milik tidak sah termasuk dalam sengketa Tata Usaha Negara. Sengketa Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang mengeluarkan sertifikat tanah tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan yang merupakan pejabat tata usaha negara. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka *Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara a quo karena tidak memiliki kompetensi secara absolut*. Dengan demikian sudah sepatutnya *Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard)*.

II. MENGENAI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya **Hukum Acara Perdata berpendapat** bahwa "yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga formulasi gugatan tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil.



Dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)." Hal tersebut merujuk pada Pasal 8 Rv yang menegaskan pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (process doelmatigheid);

2. Bahwa merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/SIP/1975 tertanggal 17 April 1979 yang menyebutkan bahwa "Gugatan PENGGUGAT harus *jelas* dan *lengkap*, karena *apabila tidak jelas dan tidak lengkap*, maka gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima "
3. Adapun gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas, cermat dan lengkap dengan uraian sebagai berikut;

Bahwa Penggugat tidak jelas dalam menyampaikan petitumnya karena terdapat inkonsistensi petitum yaitu antara petitum poin ke 3 dan petitum poin ke 5. Petitum poin ke 3, Penggugat menyatakan bahwa:

Menghukum Tergugat dan/ atau pihak lain yang diberikan hak daripadanya untuk mengosongkan lahan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Sedangkan petitum poin ke 5, Penggugat menyatakan bahwa:

Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 176/Kebayoran Lama yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV tidak sah menurut hukum.

Bahwa terdapat petitum yang tidak konsisten tersebut menyebabkan gugatan dalam perkara a quo menjadi tidak jelas dan kabur, karena dengan dinyatakan tidak sahnya SHM No. 176/Kebayoran Lama, maka hak milik Penggugat atas tanah a quo pun tidak sah. Bahwa *Penggugat* tidak cermat dalam mengajukan petitum yang meminta Tergugat untuk mengosongkan lahan tanah yang dimiliki Penggugat bersama-sama dengan tuntutan untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) tidak sah menurut hukum. Hal ini



dikarenakan apabila SHM tersebut dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka Penggugat tidak memiliki wewenang untuk mengosongkan lahan tanah;

Bahwa dalil-dalil yang dinyatakan dalam posita dan tuntutan dalam petitum tidak sama. Dalam petitum poin ke 5, Penggugat menyatakan bahwa: Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 176/Kebayoran Lama yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV tidak sah menurut hukum. Namun hal tersebut tidak ada dinyatakan dalam posita, sehingga gugatan menjadi kurang jelas dan tidak lengkap (obscuur libel);

4. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, jelas bahwa Gugatan Penggugat *obscuur libel*, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat V;
2. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 3 poin 10 yang menyatakan

Bahwa, pada akhirnya paman Penggugat tersebut bersedia memberikan pinjaman uang kepada Penggugat, dan pada saat itu H. M. Natsir Muntjak menyuruh Tergugat untuk membuat *draft proposal dasar pembelian tanah dan draft surat perjanjian pinjam meminjam dengan tulisan tangan* Tergugat, yang memuat poin-poin sesuai perintah H.M Natsir Muntjak antara lain, *memuat nilai besarnya pinjaman, jangka waktu mencicil, dan rincian angsuran dari aset-aset produktif serta beberapa aset-aset tetap yang dimiliki ...*

adalah dalil yang tidak benar, karena Alm. Ayah Turut Tergugat V (H.M. Natsir Muntjak) tidak pernah menyetujui untuk memberikan pinjaman uang. Persetujuan yang diberikan oleh Alm. Ayah Turut Tergugat V adalah untuk memberikan sejumlah uang dengan maksud untuk membelikan sebidang tanah



tersebut untuk Penggugat dan Tergugat. Bahwa Alm. Ayah Turut Tergugat V merupakan paman dari Penggugat dan Tergugat yang dalam adat Minangkabau dianggap sebagai seorang mamak atau wali yang menggantikan Alm. Ayah Penggugat dan Tergugat. Tindakan pengurusan yang dilakukan oleh Alm. Ayah Turut Tergugat V terhadap Penggugat dan Tergugat adalah dengan cara membelikan tanah untuk Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dalil Penggugat harus ditolak.

3. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 4 poin 12 yang menyatakan:

Bahwa setelah memperoleh kepastian harga dan persyaratan pembayaran harga jual beli tanah sebagaimana diuraikan pada angka 11 tersebut di atas, kemudian Penggugat menyampaikannya kepada paman Penggugat tersebut, sembari juga Penggugat bersama Tergugat menyampaikan draft proposal dasar pembelian tanah dan draft surat perjanjian pinjam uang yang ditulis tangan oleh Tergugat sendiri, untuk dipelajari oleh paman Penggugat, dan setelah beberapa kali pertemuan dengan paman Penggugat, akhirnya Penggugat bersama paman Penggugat mendatangi Notaris untuk menandatangani Akta Pinjam Meminjam uang tambahan dana guna membeli tanah, sebagaimana terbukti dari Akta Perjanjian Pinjam meminjam No. 79, tertanggal 28 Maret 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan Netty Maria Machdar, SH. Notaris di Jakarta in casu TURUT TERGUGATII.

adalah *dalil yang tidak benar*, karena Penggugat telah mengada-ada mengenai akta pinjam meminjam uang dana guna membeli tanah. Sebelum Alm. Ayah Turut Tergugat V meninggal dunia, Turut Tergugat V dititipkan semua dokumen-dokumen milik Alm. Turut Tergugat V dan tidak ada Akta Pinjam Meminjam yang dimaksud oleh Penggugat. Akta Pinjam Meminjam ini tidak ada dan baru dimunculkan oleh Penggugat dalam gugatan perkara ini, sedangkan pada gugatan yang dahulu Akta Pinjam Meminjam ini tidak disebutkan oleh Penggugat. Oleh karena itu, *dalil Penggugat harus ditolak*.

4. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 6 poin 17 yang menyatakan:



Bahwa pada tanggal 17 April 2002 paman Penggugat memanggil Penggugat untuk membicarakan *percepatan penyelesaian pembayaran harga jual beli tanah* tersebut, dan disisi lain juga *membicarakan pengembalian pinjaman uang Penggugat kepada H.M Natsir Muntjak* dengan pertimbangan paman Penggugat mengkhawatirkan pemilik/penjual tanah bisa berubah pikiran dan di sisi lain juga paman Penggugat mengkhawatirkan apabila pengembalian pinjaman Penggugat terlalu lama waktunya akan berdampak tidak baik bagi kedua belah pihak mengingat juga umur paman Penggugat saat itu sudah tua.

adalah dalil yang tidak benar karena Alm. Ayah Turut Tergugat V tidak pernah memintakan pengembalian atas uang yang telah diberikan kepada Penggugat dan Tergugat untuk membeli tanah tersebut. Alm. Ayah Turut Tergugat V menganggap pembelian tanah tersebut adalah pemberian dari mamak kepada keponakannya. Oleh karena itu, dalil Penggugat harus ditolak.

5. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 7 poin 21 yang menyatakan:

Bahwa berdasarkan akta pinjam meminjam No 70 tanggal 28 maret 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Netty Maria Machdar, S. H. Notaris di Jakarta in casu turut Tergugat II dan berdasarkan kehendak paman Penggugat mempercepat pengembalian pembayaran pinjaman uang guna pembelian tanah sebagaimana telah diuraikan pada angka 12,17 dan 18 tersebut di atas, *nilai pinjaman uang sebesar Rp 1.420.000.000,- (satu miliar empat ratus dua puluh juta rupiah)* yang Penggugat pinjam dari paman Penggugat, Penggugat pun kemudian merealisasikan pengembalian pembayaran pinjaman kepada paman Penggugat sebagai berikut:

- i. Pembayaran pertama sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus rupiah) dari hasil penjualan satu unit mobil peugeot, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 11 April 2002
- ii. Pembayaran kedua sebesar Rp220.00.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) hasil penjualan 5 unit mobil angkutan kota, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 21 Maret 2004;



- iii. Pembayaran ketiga sebesar Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) hasil penjualan satu uni mobil panther, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 2 Agustus 2002;
- iv. Pembayaran keempat sebesar Rp1 70.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah) hasil penjualan tanah di Jl. Bungur SHM No.924, luas 111 m2, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 5 Agustus 2004;
- v. Pembayaran kelima sebesar Rp1 70.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) hasil penjualan tanah di Jl. H. Kabun SHM No. 696, luas 63 m2, langsung diterima oleh paman Penggugat tanggal 11 Maret 2008

Sehingga total pembayaran pengembalian pinjaman per 11 Maret 2008, adalah sebesar [Rp920.000.000](#) (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dan pinjaman Penggugat kepada paman Penggugat masih menyisakan sisa pinjaman sebesar [Rp500.000.000,-](#) (lima ratus juta rupiah), sebagaimana terbukti dari kuitansi-kuitansi tanda terima dari Penggugat kepada paman Penggugat, oleh karena H. M. Natsir Muntjak telah meninggal dunia, dari sisa pinjaman yang belum diselesaikan tersebut, pengaturan pelaksanaan pembagiannya, Alm. H.M. Natsir Muntjak mengamanatkan kepada kemenakan laki-laki yang paling tua yaitu Ludy Enfri Nursin in casu Tergugat untuk mengatur sesuai draft perjanjian yang ditulis tangan oleh Tergugat dan dituangkan dalam pasal 8 surat perjanjian pinjam - meminjam No 79 tanggal 20 Maret 2002 in casu turut Tergugat II, sedangkan Ludy Enfri Nursin in casu Tergugat telah bersumpah untuk akan bertindak adil serta amanah dalam merealisasikan sisa pinjaman untuk tidak dibagikan kepada yang sudah ditunjuk sesuai dengan bagiannya masing-masing yang sudah ditentukan oleh Alm. H.M. Natsir Muntjak; **adalah dalil yang tidak benar karena Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran peminjaman kepada Alm. Ayah Turut Tergugat V. Kemudian Alm. Ayah Turut Tergugat V menganggap pembelian tanah tersebut adalah pemberian dari mamak kepada keponakannya. Draft Surat Perjanjian yang dituangkan menjadi Surat Pinjam Meminjam adalah dalil yang mengada-ada dan**



tidak berdasar karena surat perjanjian itu tidak pernah ada. Alm. Ayah Turut Tergugat V tidak pernah mengamanatkan Tergugat untuk mengatur dan menentukan mengenai pengembalian pinjaman yang harus dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat. Tidak pernah ada pinjam meminjam karena Alm. Ayah Turut Tergugat V menganggap pembelian tanah tersebut adalah pemberian dari mamak kepada keponakannya, sehingga tidak ada juga pengembalian dengan pembayaran pinjaman. Oleh karena itu, dalil Penggugat harus ditolak.

6. Bahwa dalil Penggugat dalam halaman 9 poin 24 yang menyatakan:

Bahwa pada tanggal 31 Mei 2006, setelah peristiwa kejadian sebagaimana diuraikan pada angka 22 dan 23 tersebut diatas, lagi-lagi atas keinginan dan kehendak dari paman Penggugat sendiri, paman Penggugat bersama Penggugat kemudian menghadap notaris untuk menandatangani akta pengakuan hutang atas sisa pinjaman uang Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 21 tersebut diatas, sebagaimana terbukti dari akta pengakuan hutang No.68 tertanggal 31 Mei 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Netty Maria Machdar, S. H. Notaris di Jakarta in casu Turut Tergugat II

adalah dalil yang tidak benar. Akta Pengakuan Hutang atas sisa pinjaman uang Penggugat tidak pernah ada. Alm. Ayah Turut Tergugat V tidak pernah meminta untuk dibuatkan Akta Pengakuan Hutang karena tidak pernah ada Perjanjian Pinjam Meminjam antara Alm. Ayah Turut Tergugat V dengan Penggugat. Oleh karena itu, dalil Penggugat harus ditolak.

7. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 9 poin 27 yang menyatakan:

Bahwa pada tanggal 19 September 2009, Paman PENGGUGAT meninggal dunia dan setelah PAMAN PENGGUGAT meninggal dunia dokumen asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 176/Kebayoran Lama, Gambar Situasi (GS) 5591/1992, luas 696 m2 (enam ratus sembilan puluh enam meter persegi), PENGGUGAT ketahui saat ini berada di tangan dan dalam penguasaan oleh salah satu anak laki-laki dari



almarhum H.M. Natsir Muntjakyang bernama Riastingko in casu
TURUT TERGUGAT V.

adalah *dalil yang benar* karena Turut Tergugat V memang memegang Sertifikat Hak Milik karena sebagai anak dari Alm. Ayah Turut Tergugat V. Selama Alm. Ayah Turut Tergugat V masih hidup, Sertifikat Hak Milik dipegang oleh Alm. Ayah Turut Tergugat V. Setelah meninggal dunia, Turut Tergugat V menguasai sertifikat karena sebelumnya Alm. Ayah Turut Tergugat V telah melimpahkan dokumen-dokumen kepada Turut Tergugat V.

8. Tentang Perbaikan Gugatan Penggugat yang menambahkan semula 8 poin menjadi 9 poin dengan menambahkan petitum tentang dwangsom (uang paksa), Tergugat *menolak dengan tegas* perbaikan Gugatan Penggugat tersebut karena perubahan Gugatan tersebut telah menyentuh bagian pokok perkara dengan menambah 1 (satu) petitum tuntutan kepada Tergugat untuk membayar dwangsom. Bahwa dalam sistem hukum acara perdata di Indonesia, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1041 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974, yang pada pokoknya menyatakan "Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu, tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri". Kemudian Putusan Mahkamah Agung RI No. 943 K/Pdt/1985 pada pokoknya juga menyatakan: "Sesuai Yurisprudensi, perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan, asal tidak menyimpang dari posita dan tidak menghambat pemeriksaan disidang meskipun Tergugat tidak menyetujui perubahan tersebut." Selain itu, petitum tentang dwangsom tidak didukung oleh posita Gugatan. Pada Posita Gugatan tidak ada uraian tentang dwangsom.

Disamping itu, menurut ketentuan Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi). Berdasarkan alasan



tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah disebutkan di atas, maka Turut Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor 489/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel, berkenan untuk memutus antara lain sebagai berikut.

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi Turut Tergugat V;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ont Vankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2020 Nomor 489/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam ekspesi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut tergugat V;

Dalam pokok perkara:

Dalam konpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat dan/atau Pihak lain yang diberikan hak dari padanya untuk mengosongkan lahan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) setiap harinya apa bila lalai melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan akta pengikatan jual beli : 1, tanggal 3 April 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III dan akta jual beli nomor: 12/Keb.Lama/2002 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut tergugat III tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 176/Kebayoran Lama yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV tidak sah menurut hukum;
7. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk mencoret dan/atau meroya nama Tergugat dari daftar buku tanah sertifikat tanah tersebut;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tunduk kepada isi putusan perkara ini;

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan dalam rekonpensi:

- Menghukum tergugat kompensi/penggugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.029.000,- (Empat juta dua puluh Sembilan ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerangkan bahwa pada tanggal 4 September 2020, Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat V telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2020 Nomor 489/Pdt.G/2019/ PN.JKT,SEL;
2. Akta Penerimaan Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 6 Mei 2021 Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat V telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 6 Mei 2021;

Halaman 55 Putusan Nomor 572/PDT/2021/PT.DKI



3. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 Oktober 2020, Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 Oktober 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, tanggal 22 Oktober 2020, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 16 Oktober Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan pada tanggal 16 Oktober Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV telah diberitahu adanya banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2020 Nomor 489/Pdt.G/2019/PN.JKT,SEL.
4. Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 24 Mei 2021 Terbanding semula Penggugat ,pada tanggal 20 Mei 2021 Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, tanggal 25 Mei 2021, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 10 Mei 2021 Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan pada tanggal 10 Mei 2021 Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV telah diberitahukan dan diserahkan memori banding yang di ajukan oleh Pembanding I semula Tergugat dan Terbanding II semula Turut Tergugat V;
5. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 31 Mei 2021 Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 31 Mei 2021;
6. Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 14 Juni 2021 Pembanding II semula Tergugat dan Terbanding II semula Turut Tergugat V telah diberitahukan dan diserahkan kontra memori banding yang di ajukan oleh Terbanding semula Penggugat;
7. Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) masing-masing kepada Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat V pada tanggal 22 April 2021, dan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 16 Oktober 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, tanggal 20 Oktober 2020, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 22 Oktober 2020 , Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan



Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 16 Oktober 2020 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa perkara gugatan terdaftar nomor 489/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL. tersebut diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Agustus 2020 dan kemudian terhadap putusan tersebut, Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat V pada tanggal 4 September 2021 telah mengajukan permohonan banding;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Tergugat telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Cq. Majelis Hakim untuk memutuskan :

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding.
2. Mengabulkan permohonan banding Para Pembanding untuk Seluruhnya.
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2020 Nomor 489/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sependapat dengan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Agustus 2020 Nomor 489/Pdt.G/2019/PN.JKT.,SEL.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka seluruh



uraian memori banding dari Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat V dan kontra memori banding dari Terbanding/Tergugat dianggap telah termasuk dan tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 489/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Agustus 2020 dan telah pula membaca , memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat V dan Kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat , Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, menurut hukum sehingga oleh karena itu dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 489/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat V sebagai dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut didalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat V



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut ;

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 489 Pdt.G / 2019 / PN Jkt.Sel, tanggal 24 Agustus 2020 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat V untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin tanggal 1 Nopember 2021 oleh kami Drs. Amin Sembiring ,S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, Aroziduhu Waruwu, S.H.,M,H. dan Siti Farida MT, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 572/ PDT/2021/PT.DKI tanggal 28 September 2021 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh NANIK WINARSIH, SH,MH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

Aroziduhu Waruwu, S.H.,M,H.

Drs. Amin Sembiring ,S.H.,M.H

Siti Farida MT, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 59 Putusan Nomor 572/PDT/2021/PT.DKI



Nanik Winarsih, S.H.,M.H.

Rincian Biaya Banding

1 Biaya Materai	: Rp. 10.000,00
2 Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,00
3 Biaya Proses	: <u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	: Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)