



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor: 314/PDT/2016/PT.DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**BUDI MULYANA SENTANA**, beralamat di jalan R.E. Marta dinata No.39,Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya KANTA CAHYA, SH, Advokat & Pengacara Kantor Advokat & Konsultan Hukum Kanta cahya, SH. & Associates, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.217, Purwakarta-41115, Jawa Barat, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 023/SK/KC/2013, tertanggal 20 Mei 2015, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT II** ;

### MELAWAN

1. **LANAWATI SOEKARTA**, beralamat di Jalan Bungur Besar No.47 A, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT I**;
2. **DANA PENSIUN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA (DAPENMA PAMSI)**, berkedudukan di Jakarta dan beralamat di jalan Penjernihan I, No.46, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;
3. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT**, berkedudukan di Bandung dan beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No.586, Bandung, selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Bandung dan beralamat di jalan Soekarno-Hatta No.586, Bandung, selanjutnya disebut **TERBANDING V** semula **TERGUGAT IV** ;
5. **EDDY SOELAKSANA**, beralamat di Jalan Sinom No.7, Bandung, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **PENGGUGAT I**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 27 Mei 2016 Nomor 314/ PEN/PDT/2016/PT.DKI, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Berkas perkara tanggal 13 Mei 2015 Nomor : 413/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Juni 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 06 September 2013, dalam register perkara nomor : 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dan ahli waris pengganti dari Almarhum Thio Kim Eng, yang telah meninggal dunia di Bandung pada tanggal 3 Agustus 1963. sebagaimana Petikan Akta Kematian yang dibuat oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil di Bandung, tanggal 10 Agustus 1963, Nomor: 305/1963 ;

2. Bahwa Almarhum Thio Kim Eng semasa hidupnya mempunyai beberapa bidang tanah diantaranya adalah :

2.1. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat

Hak Milik No.25/Andir seluas 1.550 m2, gambar Situasi No. 556 tanggal 29 Agustus 1917, atas nama : THIO KIM ENG, yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah ;-----

2.2. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat

Hak Milik No.27/Andir, seluas : 1.067 m2, Gambar Situasi No.422 tanggal 26 Juli 1929, atas nama : THIO KIM ENG, yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah ;-----

3. Bahwa pada tahun 2000 Sertifikat Hak Milik No.25/Andir dan Sertifikat Hak Milik No.27/Andir telah dilakukan penggabungan Sertifikat menjadi Sertifikat Hak Milik No.3723/Kel.Warung, seluas : 2.617 m2, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Desember 1999, Nomor: 49/Warung Muncang/1999, atas nama 26 (dua puluh enam) ahli waris dari Almarhum THIO KIM ENG, yaitu : 1. IVON RATNAWATI GANIWIDJAJA, 2. REGGI ADIAWAN SUNDJAJA, 3. RULI IMBANG SUNDJAJA, 4. BRNI SRIF SUNDJAJA, 5. RIZA SULAIMAN SUNDJAJA, 6. NY. LENIWATI JOEGOSOERIA, 7. DJATNIKA SOEKARTA, 8. LANAWATI SOEKARTA, 9. WIDYAWATI SOEKARTA, 10. TAFSIRIN SOEKARTA, 11. RATNAWATI SOEKARTA, 12. TINAWATI SOEKARTA, 13. NY. THIO TJIOE NIO (BERTY), 14. SALIM SENTANA, 15. F.X. SUDIRDJADI SENTANA, 16. JAJANG JULIANTI SENTANA, 17. JAJUK SENTANA, 18. AMBI WIDIATI SENTANA, 19. BUDI MULYANA SENTANA, 20. BUDI DAJAUHARI SENTANA, 21. OKKY DJUANDI SENTANA, 22. GUNADI SENTANA, 23. GUNAWAN SENTANA, 24. NY. THIO SIAN NIO, 25. EDDY SOELAKSANA, 26. NY. NURJANTI HALIM ;

4. Bahwa setelah selesai dilakukan penggabungan dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.3723/Kel.Warung Muncung, maka Asli Sertifikat Hak Milik No.3723/Kel.Warung Muncang, sepengetahuan Para Penggugat telah dipegang dan disimpan

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

oleh Tergugat I dan hingga saat ini Para Penggugat belum pernah menandatangani surat-surat berupa apapun yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah tersebut kepada siapapun ;

5. Bahwa para Penggugat mendapatkan informasi yang dapat dipercaya jika tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.3723/Kel.Warung Muncang, telah dilakukan peralihan hak berdasarkan Akta Kuasa No.61 tanggal 20 Januari 1997 dibuat dihadapan Notaris Sulaimansyah, SH., oleh Tergugat I bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan selaku kuasa dari seluruh ahli waris Thio Kim Eng dialihkan kepada Tergugat II ;

6. Bahwa berdasarkan Akta kuasa No.61, tanggal 20 Januari 1997, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sulaimansyah, SH., Tergugat I bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari ahli waris Thio Kim Eng, dengan Tergugat II telah membuat Akta Perjanjian No.50 tanggal 11 Oktober 1999, yang dibuat oleh dan dihadapan H.M. Afdal Gazali, SH, Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya Tergugat I dan tergugat II sepakat diantaranya untuk melakukan jual-beli atas 1 (satu) bidang tanah yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA;

7. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan No. 134 tanggal 23 Desember 1999 yang dibuat oleh FERRY RAM D HAN AFDAL, MBA, pengganti dari M.H. AFDAL GAZALI, SH. Notaris di Jakarta, Tergugat I bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari ahli waris THIO KIM ENG, dengan Tergugat II telah mengadakan Perjanjian Pengikatan yang pada pokoknya Tergugat I telah melepaskan hak kepada Tergugat II dan/atau menjual kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Tergugat II, atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA, DAN DIPERKUAR DENGAN Surat Pernyataan No.6, tanggal 30 Januari 2003, dari Tergugat I, yang dibuat oleh dan dihadapan HOTMAN SYUKUR NASUTION, SH., Notaris di Jakarta ;

8. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa menjual No. 137 tanggal 23 Desember 1999, yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M.AFDAL GAZALI, SH, Notaris di Jakarta, tergugat I bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari ahli waris THIO KIM ENG, telah memberikan kuasa kepada Tergugat II, untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual/melepaskan hak miliknya kepada pihak lain dan/atau penerima kuasa sendiri dengan harga/ganti rugi dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa, diantaranya terhadap tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEL SENGKETA ;

9. Bahwa berdasarkan Akta penyerahan No/135 tanggal 23 Desember 1999, yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBS, pengganti dari M.H.Afdal gazali, Sh., Notaris di jakara, Tergugat I bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari ahli waris THIO KIM ENG, berjanji dan mengikat diri kepada Tergugat II untuk melakukan penyerahan tanah berikut bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA kepada Tergugat II dalam waktu 3 (tiga) tahun atau paling lambat tanggal 1 januari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2003, terhitung sejak tanggal akta ini ditandatangani, Apabila pada tanggal 1 Januari 2003 Tergugat I tidak menyerahkan tanah berikut bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA kepada tergugat II, maka Tergugat I sekarang dan untuk mengambil dan menempati tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA;

10. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa-menyewa No. 136 tanggal 23 Desember 1999, yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari M.H. AFDAL GAZALI, SH., Notaris di Jakarta, telah menandatangani Perjanjian Sewa-Menyewa di mana Tergugat II selaku yang menyewakan dan Tergugat I selaku yang menyewa, atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA, **selama 3 (tiga) tahun terhitung** mulai tanggal 1 Januari 2000 sampai dengan tanggal 1 Januari 2003, dengan harga sewa-menyewa sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh puluh lima puluh juta rupiah),

11. Bahwa berdasarkan Akta Pelepasan hak No.6 tanggal 6 Juni 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan MASRI HUSEN, SH, Notaris di Bandung terhadap tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA, telah dilakukan pelepasan hak oleh Tergugat I kepada Tergugat II ;

12. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian No.3 tanggal 29 Januari 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan HOTMAN SYUKUR NASUTION, SH., Notaris di Jakarta tergugat I telah mengadakan perdamaian dengan Tergugat II, atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA, di mana Tergugat I berkewajiban untuk menyelesaikanseluruh proses balik nama atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi obyek senketa, dan Tergugat I berkewajiban untuk melakukan pengosongan atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA ;

13. Bahwa Para Penggugat beberapa waktu lalu menghubungi pemegang protocol Notaris Sulaimansyah, SH. dan mendapat penjelasan bahwa isi dari pada Akta Kuasa No.61 tanggal 20 Januari 1997 bukanlah Akta Kuasa dari Para penggugat selaku ahli waris THIO KIM ENG, melainkan Akta pendirian Perusahaan, yang tidak ada kaitan dan hubungan dengan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA ;

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Akta kuasa No.61, tanggal 20 Januari 1997, yang dibuat oleh Sulaimansyah, SH. Notaris di Jakarta yang digunakan oleh Tergugat I untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan mengatasnamakan selaku ahli waris THIO KIM ENG adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena :

1 Faktanya Para Penggugat dan ahli waris THIO KIM ENG tidak pernah memberikan KUASA MENJUAL, atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat I, untuk melakukan perbuatan hukum yang bertujuan menjadi OBYEK SENGKETA ;

2 Minuta Akta No.61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat oleh Sulaimansyah, SH., Notaris di Jakarta adalah : AKTA PENDIRIAN PERUSAHAAN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang tidak ada kaitan dan hubungan dengan tanah dan bangunan yang sekarang menjadai OBYEK SENGKETA ;

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka peralihan hak dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan kepentingan hukum Para Penggugat selaku ahli waris THIO KIM ENG, yang telah melanggar hak subyektif dari Para Penggugat dan seluruh ahli waris THIO KIM ENG, Sehingga sangat beralasan menurut hukum untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadai OBYEK SENGKETA yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II ;

16. Bahwa oleh karena peralihan hak dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA dinyatakan Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka pelepasan hak atas Sertifikat Hak Milik No.3723/Kel.Warung Muncang, dan permohonan pemberian hak kembali yang dilakukan oleh Tergugat II dan penerbitan Surat Keputusan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 28 Februari 2011 Nomor: 129/HGB/BPN.32/2011 oleh Tergugat III. serta penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.32/Warung Muncang, seluas : 2.617 m2 atas nama : Dana Pensiun Bersama PDAM Seluruh Indonesia (DAPENMA PAMSI), yang dilakukan oleh Tergugat IV, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

17. Bahwa oleh karena perbuatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I yang dialihkan kepada Tergugat II, termasuk pelepasan hak dan permohonan hak kembali sampai menjadi Sertifikat HGB. No.32/Warung Muncang, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sangat beralasan menurut hukum untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA, secara seketika dan sekaligus dalam keadaan terpelihara dengan baik, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian dan menyerahkan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA kepada segenap Ahli Waris THIO KIM ENG yang diwakili oleh Para Penggugat;

18. Bahwa oleh karena peralihan dan pelepasan hak dan permohonan kembali sampai dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung Muncang, atas nama Tergugat II, berdasarkan SK Pemberian Hak oleh Tergugat III dan penerbitan Sertifikat HGB No.32/Warung Muncang, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sangat beralasan menurut hukum untuk menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau kepada siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II, untuk mengembalikan status tanah yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA seperti keadaan semula, tanah yang menjadi hak dari segenap ahli waris

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

THIO KIM ENG, yang diwakili oleh Para Penggugat secara seketika dan sekaligus, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian ;

19. Bahwa agar gugatan pembatalan perjanjian ini tidak menjadi illusoir kelak kemudian hari karena adanya sangka yang beralasan dan kekhawatiran yang nyata bahwa Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari Terggugat I dan Tergugat II akan mengalihkan, melakukan perbuatan hukum yang bertujuan untuk melakukan peralihan hak, membebaskan, menghilangkan dan mengasingkan tanah dan bangunan yang sekarang menjadai OBYEK SENGKETA kepada pihak lain, maka angkat beralasan menurut hukum untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservator Beslag), atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.3723?Kel.Warung Muncang, seluas : 2.617 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 deecember 11999, Nomor: 49/Warung Muncang/1999, atas nama : 1. IVON RATNAWATI GANIWIDJAJA, 2. REGGI ADIAWAN SUNDJAJA, 3. RULI IMBANG SUNDJAJA, 4. BRNI SRIF SUNDJAJA, 5. RIZA SULAIMAN SUNDJAJA, 6. NY. LENIWATI JOEGOSOERIA, 7. DJATNIKA SOEKARTA, 8. LANAWATI SOEKARTA, 9.WIDYAWATI SOEKARTA, 10. TAFSIRIN SOEKARTA. 11. RATNAWATI SOEKARTA, 12. TINAWATI SOEKARTA, 13. NY. THIO TJIOE NIO (BERTY), 14. SALIM SENTANA, 15. F.X. SUDIRDJADI SENTANA, 16. JAJANG JULIANTI SENTANA, 17. JAJUK SENTANA, 18. AMBI WIDIATI SENTANA, 19. BUDI MULYANA SENTANA, 20. BUDI DA J AU HARI SENTANA, 21. OKKY DJUANDI SENTANA, 22. GUNADI SENTANA, 23. GUNAWAN SENTANA, 24. NY. THIO SIAN NIO, 25. EDDY SOELAKSANA, 26. NY. NURJANTI HALIM, yang sekarang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI, seluas : 2.617 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.647, Bandung;

20. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II dihukum dan diperintahkan untuk mengosongkan OBYEK SENGKETA secara seketika dan sekaligus serta terpelihara dengan baik, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian, dan mengembalikan status tanah OBYEK SENGKETA seperti keadaan semula kepada segenap Ahli Waris THIO KIM ENG yang diwakili oleh Para Penggugat, maka sangat beralasan menurut hukum untuk dihukum membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap hari Terggugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat II dan Tergugat II, lalai atau dengan sengaja tidak bersedia secara sukarela untuk mengosongkan tanah yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA dan mengembalikan status tanah OBYEK SENGKETA seperti keadaan semula, kepada segenap Ahli Waris THIO KIM ENG, yang diwakili Para Penggugat, sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

21. Bahwa oleh karena gugatan pembatalan perjanjian yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan berdasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan lagi oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan terdapat keadaan yang sifatnya eksepsional, maka sangat beralasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

menurut hukum untuk menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu dalam perkara ini, (Uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan Kasasi dari Para Tergugat;

MAKA: Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut:-----

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai Ahli waris THIO KIM ENG selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3723/Kel.Warung Muncang, seluas : 2.617 m2, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Desember 1999, Nomor : 49/Warung Muncang/1999, yang sekarang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI, seluas : 2.617 m2, yang terletak di Jalan jenderal Sudirman No.647, Bandung ;
3. Menyatakan Tergugat I, tergugat II, tergugat III dan tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum perbuatan hukum perbuatan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Obyek Sengkeeta, yang dilakukan oleh tergugat I dan Tergugat II, berdasarkan :

- 4.1. Akta Kuasa No.61 tanggal 20 Januari 1997, yang dibuat oleh dan dihadapan H.M.Afdal Gazali, SH. ;
- 4.2. Akta perjanjian No.50 tanggal 11 Oktober 1999, yang dibuat oleh dan dihadapan H.M.Afdal Gazali, SH. Notari di Jakarta ;
- 4.3. Akta Perjanjian Pengikatan No. 134 tanggal 23 Desember 1999, yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H/M.AFDAL GAZALI, SH.,Notaris di Jakarta ;
- 4.4. Akta Kuasa Menjual No. 137 tanggal 23 Desember 1999, yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M. AFDAL GAZALI, SH., Notaris di Jakarta ;
- 4.5. Akta Penyerahan No. 135, tanggal 23 Desember 1999, yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M. AFDAL GAZALI, SH., Notaris di Jakarta ;
- 4.6. Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No. 136, tanggal 23 Desember 1999, yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M. AFDAL GAZALI, SH., Notaris di Jakarta ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- 4.7. Akta Pelepasan Hak No.6, tanggal 6 Juni 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan MASRI HUSEN, SH., Notaris di Bandung ;
- 4.8. Akta Perdamaian No.3, tanggal 29 Januari 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan HOTMAN SYUKUR NASUTION, SH., Notaris di Jakarta ; —
- 4.9. Akta Pernyataan No.6, tanggal 30 Januari 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan HOTMAN SYUKUR NASUTION, SH., Notaris di Jakarta ; —
- 4.10. Dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang sekarang menjadi Obyek Sengketa ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala Kanwil Badan Pertanahan nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 28 Februari 2011 Nomor: 129/HGB.32/2011 ;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI, seluas : 2.617 m2, yang terletak di jalan jenderal Sudirman No.647, Bandung, atau atas nama siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I dan tergugat II untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA, secara seketika dan sekaligus dalam keadaan terpelihara dengan baik, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian dan menyerahkan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA kepada segenap Ahli Waris THIO KIM ENG yang diwakili oleh Para Penggugat;
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II, untuk mengembalikan status tanah yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA seperti keadaan semula, yang menjadi hak dari segenap Ahli Waris THIO KIM ENG, yang diwakili oleh Para Penggugat secara seketika dan sekaligus;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), yang diletakkan atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Obyek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3723? Kel.Warung Muncang, seluas : 2.617 m2, berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Desember 1999, Nomor: 49/Warung Muncang/1999, atas nama 1. IVON RATNAWATI GANIWIDJAJA, 2. REGGI ADIAWAN SUNDJAJA, 3. RULI IMBANG SUNDJAJA, 4. BRNI SRIF SUNDJAJA, 5. RIZA SULAIMAN SUNDJAJA, 6. NY. LENIWATI JOEGOESOERIA, 7. DJATNIKA SOEKARTA, 8. LANAWATI SOEKARTA, 9. WIDYAWATI SOEKARTA, 10. TAFSIRIN SOEKARTA. 11. RATNAWATI SOEKARTA, 12. TINAWATI SOEKARTA, 13. NY. THIO TJIOE NIO (BERTY), 14. SALIM SENTANA, 15. F.X. SUDIRDJADI SENTANA, 16. JAJANG JULIANTI SENTANA, 17. JAJUK SENTANA, 18. AMBI WIDIATI SENTANA, 19. BUDI MULYANA SENTANA, 20. BUDI DAJAUHARI SENTANA, 21. OKKY DJUANDI SENTANA, 22. GUNADI SENTANA, 23. GUNAWAN SENTANA, 24. NY. THIO SIAN NIO, 25. EDDY SOELAKSANA, 26. NY. NURJANTI HALIM, yang sekarang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Muncang atas nama DAPENMA PAMSI, seluas : 2.617 m2, yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.647, Bandung;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap hari Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II, lalai atau dengan sengaja tidak bersedia secara sukarela untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Obyek Sengketa dan mengembalikan status tanah yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA seperti keadaan semula, yang menjadi hak dari segenap Ahli Waris TJIO KIM ENG yang diwakili oleh Para Penggugat, sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan negeri Jakarta Pusat;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad), walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari Para Tergugat;

12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

### ATAU :

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 11 Februari 2014 sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak semua tegas seluruh dalil - dalil gugatan Para Penggugat, kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat I ;

a. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik No.25/Andir seluas 1.550 m2, Gambar Situasi No. 556 tanggal 29 Agustus 1917, atas nama : THIO KIM ENG, yang diterbitkan oleh Kantor pendaftaran dan pengawasan pendaftaran Tanah ;

b. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Srtifikat Hak Milik No.27/Andir, seluas : 1.067 m2, Gambar Situasi No.422 tanggal 26 Juli 1929, atas nama: THIO KIM ENG, yang diterbitkan oleh Kantor pendaftaran dan pengawasan pendaftaran Tanah ;

keduanya terletak di Jalan jenderal Sudirman No.647, (dahulu No.437-439) Kelurahan Warung Muncung, Kecamatan Andir, Wilayah Bojonagara. Kota bandung ;-----

2. Bahwa benar, Almarhum Thio Kim Eng, semasa hidupnya mempunyai beberapa bidang tanah diantaranya adalah :

3. Bahwa ahli waris dari Alamrhum Thio Kim Eng adalah sebanyak 26 (dua puluh

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- enam) orang yang terdiri dari : 1. IVON RATNAWATI GANIWIDJAJA, 2. REGGI ADIAWAN SUNDJAJA, 3. RULI IMBANG SUNDJAJA, 4. BENI ARIF SU N D JAJA, 5. RIZA SULAIMAN SUNDJAJA, 6. NY. LENIWATI JAOEGESOERIA, 7. DJATNIKA SOEKARTA, 8. LANAWATI SOEKARTA, 9. WIDYAWATI SOEKARTA, 10. TAFSIRIN SOEKARTA, 11. RATNAWATI SOEKARTA, 12. TINAWATI SOEKARTA, 13. NY. THIO TJIOE NIO (BERTY), 14. SALIM SENTANA, 17. JAJUK SENTASA, 188. AMBI WIDIATI SENTANA, 19. BUDI MULYANA SENTANA, 20. BUDI DJAUHARI SENTANA, 21. OKKY DJUANDI SENTANA, 22. GUNADI SENTANA, 23. GUNAWAN SENTANA, 24. NY. THIO SIAN NIO, 25. EDDY SOELAKSANA, 26. NY. NURJANTI HALIM ;
4. Bahwa dalil posita point ke -4 gugatan Para Penggugat adalah tidak seperti dalil gugatan Para Penggugat, karena setelah selesai dilakukan penggabungan dan diterbitkan Seripikat Hak Milik No.3723/Kel.Warung Muncang, Maka Asli Sertifikat tersebut telah dikuasai dan dipegang oleh Tergugat II;
5. Bahwa dalil posita point ke-6 sampai dengan point ke-12 gugatan Para Penggugat tentang peralihan hak atas tanah milik Almarhum Thio Kim Eng kepada Tergugat II adalah benar seluruhnya ;
6. Bahwa dalil posita point ke-13 gugatan Para Penggugat tidak seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat, karena sepengetahuan Tergugat I, Akta Kuasa No.61 tanggal 20 Januari 1997, telah dibuat oleh Sdr. PREM HARYANI RAMCHAND alias PREM HARJANI dan Sdr. SUNNY C EFFENDI, dan Tergugat I hanya mengetahui bahwa Akta Kuasa No.61 tersebut telah ditandatangani oleh seluruh Ahli Waris Almarhum Thio Kim Eng dan selanjutnya digunakan sebagai dasar bagi Tergugat I untuk melakukan peralihan hak atas tanah milik Almarhum Thio Kim Eng kepada Tergugat, sebagaimana dalil posita point ke-6 sampai dengan point ke-12 gugatan Para Penggugat;
7. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian pengikatan No. 134 tanggal 23 Desember 1999 yang dibuat oleh Ferry Ramdhan Afdal, MBA, pengganti dari FI.M.AFDAL GAZALI, SH. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani antara Tergugat I dengan Tergugat II, telah disepakati bahwa Tergugat II akan memberikan ganti rugi pelepasan hak dan/atau harga penjualan dan pembelian tanah berikut bangunan tersebut sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah), yang dilakukan secara bertahap yaitu :
- a. Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), diperhitungkan dengan pembayaran sewa bangunan yang letaknya di Jalan Jenderal Sudirman No.437-439 (sekarang No.647), selama 3 (tiga) tahun oleh Tergugat I;
- b. Rp.9.500.000.000,- (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah) diperhitungkan dengan penyerahan 3 (tiga) bidang tanah oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu :
1. Sebidang tanah Hak Milik No.74/Sirjaya, seluas 12.512 m2, terletak di kelurahan Sirjaya, kecamatan Serang, Kabupaten Bekasi;
2. Sebidang tanah Hak Milik No.121/Meruya Ilir, seluas 2.078 m2, terletak di kelurahan Sirjaya, Kecamatan kembangan Jakarta barat;

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Sebidang tanah hak Milik No.392/Sukatani, seluas 20.000 m2, terletak di Desa sukatani, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor;
- c. Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) diperhitungkan dengan penyerahan 2 (dua) bidang tanah oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu :
1. Sebidang tanah Hak Milik No.850/Ktn, seluas 360 m2 ;-----
  2. Sebidang tanah hak Guna bangunan No. 12/Ktn, seluas 321 m2, yang terletak di Kelurahan Klitren, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi daerah Istimewa Yogyakarta ;
- d. Rp.4.250.000.000,- (Empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayar secara tunai oleh Tergugat II kepada Tergugat I pada saat penandatanganan Akta Perjanjian pengikatan ;
8. Bahwa ternyata tanah-tanah yang diserahkan oleh tergugat II kepada Tergugat I berdasar, sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian pengikatan No. 134 tanggal 23 Desember 1999 yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M.AFDAL GAZALI,SH. Notaris di Jakarta adalah tanah-tanah yang berada dalam sengketa dengan pihak lain.Disamping itu tanah-tanah tersebut sertifikat-sertifikatnya belum dibaliknama atas nama Tergugat I, sehingga Tergugat I tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah-tanah tersebut;
- Sehubungan dengan pembayaran yang tidak sesuai dengan yang diperjanjian tersebut, maka Tergugat I telah mengajukan gugatan perdata yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung di bawah Reg. No.301 /PDT/G/2002/ PN. Bdg. ;-----
9. bahwa atas timbulnya gugatan-gugatan tersebut, maka Tergugat II telah mengajukan perdamaian dengan tergugat I bersama-sama dengan Sdr.PREM HARYANI RAMCHAND alias PREM HARJANI, seolah-olah akan melakukan pembayaran atas penyerahan tanah-tanah yang bermaslah tersebut, yang dibayarkan dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta perdamaian No.3 tanggal 29 Januari 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan HOTMAN SYUKUR NASUTION, SH., Notaris di Jakarta tetapi faktanya pembayaran tersebut hanya penipuan saja antara Tergugat II dengan Sdr.PREM HARYANI RAMCHAND alias PREM HARJANI dan hingga saat ini Tergugat I belum menerima pembayaran ;
10. Bahwa atas penipuan yang dilakukan oleh tergugat II bersama-sama dengan Sdr.PREM HARYANI RAMCHAND alias PREM HARJANI, telah diajukan gugatan secara perdata yang terdaftar pada kepaniteraan pengadilan Negeri Bandung dengan Register No.259/Pdt.G/2003/PN.Bdg. Tetapi gugatan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah ditolak pengadilan, dengan mendasarkan putusannya pada Akta perdamaian No.3 tanggal 29 Januari 2003, jo. Akta Pernyataan No.6 tanggal 30 januari 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan HOTMAN SUKUR NASUTION, SH. Notaris di Jakarta ;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat I belum menerima pembayaran atas harga jual beli tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa, sesuai

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
dengan Akta Perjanjian pengikatan No. 134 tanggal 23 desember 1999 yang dibuat oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA., pengganti dari H.M. AFDAL GAZALI, SH., Notaris di Jakarta

12. Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut diatas, maka peralihan hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa telah mengandung CACAT HUKUM, karena belum melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan;-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No.413/Pdt.G/2013/PN.JKT.Pst. berkenan memberikan putusan sebagai berikut

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 11 Februari 2014 sebagai berikut :-----

### DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan perkara a quo, kecuali mengenai dalil-dalil yang dikemukakan TERGUGAT II yang secara tegas diakui kebenarannya oleh PARA PENGGUGAT ;-----

### **Eksepsi Kompetensi Absolut**

1. Bahwa sesungguhnya pokok gugatan a quo bukan mengenai 1 (satu) bidang Tanah terletak di Jalan Sudirman No. 647 Bandung, SHGB No. 32/Warung Muncang atas nama DAP E N MA PAMSI (in casu TERGUGAT II) yang oleh PARA PENGGUGAT dianggap sebagai OBJEK SENGKETA (*quad non*), melainkan Pokok Gugatan adalah **tentang telah diterbitkannya AKTA KUASA No. 61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat dihadapan Sulaimansyah. SH Notaris di Jakarta**, yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT tidak ada hubungannya dengan pengalihan Tanah Jalan Sudirman No. 647 Bandung, SHGB No. 32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI (*in casu* TERGUGAT II), mengapa menjadi pokok perkara? Adalah karena dengan Akta Kuasa No. 61 tersebut, maka menjadi dasar tindakan TERGUGAT I untuk menjual kemudian Tanah Jalan Sudirman No. 647 Bandung, SHGB No. 32/Warung Muncang (dahulu SHM 3723/Warung Muncang), yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kemudian dibeli oleh TERGUGAT II sehingga terbit dokumen-dokumen sebagaimana diuraikan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya halaman 8 hingga saat ini telah dikuasai secara hukum, fisik dan administrasi pertanahan oleh DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II; —

2. Bahwa Akta Kuasa No. 61 tegas menjadi Objek Perkara adalah sebagaimana pernyataan PARA PENGGUGAT yang tertuang dalam angka 14 halaman 5 Gugatan *a quo*, yang berbunyi:

*"Bahwa berdasarkan fakta-jakta hukum tersebut di atas, maka Akta Kuasa No.61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat oleh Sulaimansjah SH, Notaris di Jakarta yang digunakan oleh Tergugat I untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBJEK SENGKETA, dengan mengatasmakan selaku ahli waris THIO KIM ENG adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena :-----*

*a. Faktanya Para Penggugat dan ahli waris THIO KIM ENG tidak pernah memberikan KUASA MENJUAL atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Objek Sengketa kepada Tergugat I, untuk melakukan perbuatan hukum yang bertujuan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Objek Sengketa.;*

*b. Minuta No. 61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat oleh Sulaimansjah,SH Notaris di Jakarta adalah : AKTA PENDIRIAN PERUSAHAAN yang tidak ada kaitan dan hubungannya dengan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA";*

3. Bahwa kalimat: *"Faktanya Para Penggugat dan ahli waris THIO KIM ENG tidak pernah memberikan KUASA MENJUAL atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Objek Sengketa kepada Tergugat I, untuk melakukan perbuatan hukum yang bertujuan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Objek Sengketa, dan Minuta No. 61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat oleh Sulaimansjah, SH Notaris di Jakarta adalah : AKTA PENDIRIAN PERUSAHAAN yang tidak ada kaitan dan hubungannya dengan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA", (vide Angka 14 huruf a gugatan a quo) adalah dalil yang ingin disampaikan oleh PARA PENGGUGAT, bahwa PARA PENGGUGAT tidak pernah menandatangani AKTA KUASA No. 61, karena menurut PARA PENGGUGAT Akta No. 61 tersebut adalah AKTA PENDIRIAN PERUSAHAAN, namun ternyata Akta No.61 tersebut terdapat tandatangan PARA PENGGUGAT, bahkan disebutkan dalam Akta tersebut jika PARA PENGGUGAT telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk menjual 1 (satu) bidang Tanah terletak di Jalan Sudirman No. 647 Bandung kepada siapapun. Akibat adanya pemberian kuasa sebagaimana Akta No. 61, maka mengakibatkan beralihnya kepemilikan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Sudirman No. 647 Bandung atas nama DAPENMA PAMSI menjadi ke atas nama TERGUGAT II melalui mekanisme dan prosedur hukum yang berlaku;*

4. Bahwa dengan Pokok perkara yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannta Angka 14 tersebut, maka sangat nyata dalil PARA PENGGUGAT bahwa

### Disclaimer

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



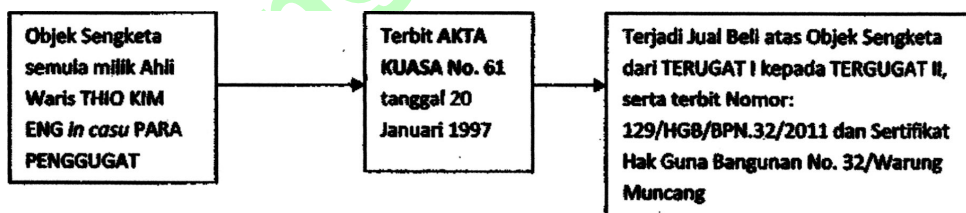


## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

terhadap AKTA KUASA No. 61 tersebut telah dibuat dengan suatu tindak pidana yakni TINDAK PIDANA PEMALSUAN dan TINDAK PIDANA KETERANGAN BOHONG DALAM AKTA melanggar Pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP;-----

5. Bahwa Konstruksi Gugatan yang didalilkan PARA PENGGUGAT adalah sebagai berikut:-----



6. Bahwa dengan demikian untuk membuktikan apakah perbuatan TERGUGAT I yang menjual 1 (satu) bidang Tanah terletak di Jalan Sudirman No. 647 Bandung atas nama DAPENMA PAMSI, kepada siapapun sebagaimana kalimat dalam Akta Kuasa No. 61 yang kemudian juga terdapat tandatangan PARA PENGGUGAT adalah benar dan tidak melawan hukum dan tidak ada pelanggaran Pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP, maka haruslah terlebih dahulu diuji dan diperiksa secara pidana melalui mekanisme pro justitia;

7. Bahwa proses keperdataan yang akan menguji sahnya kepemilikan 1 (satu) bidang Tanah terletak di Jalan Sudirman No. 647 Bandung atas nama DAPENMA PAMSI oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana gugatan *a quo*, tentulah harus ditunda terlebih dahulu, karena tidaklah mungkin persidangan perdata dapat menguji suatu dokumen Akta Kuasa No. 61 jika didalamnya didalilkan adanya pemalsuan dan keterangan bohong dalam akta, mengingat terhadap adanya dugaan pelanggaran hukum tersebut harus diproses melalui Laporan Polisi, sehingga persidangan perdata HARUS MENUNGU TERLEBIH DAHULU;

8. Bahwa Pasal 134 HIR Jo. Pasal 132 Rv, secara tegas menyatakan: **"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang"**,

9. Bahwa oleh karena Akta Kuasa No. 61 merupakan landasan dasar dari terjadinya transaksi 1 (satu) bidang Tanah terletak di Jalan Sudirman No. 647 Bandung atas nama DAPENMA PAMSI, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, dimana PARA PENGGUGAT adalah para pemberi kuasa kepada TERGUGAT I, namun ternyata didalilkan Akta Kuasa No. 61 tersebut adalah akta pendirian perusahaan dan tidak ada hubungan hukum dengan transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, maka PARA PENGGUGAT telah mendalilkan Akta Kuasa No. 61 mengandung pelanggaran pidana Pasal 263 KUHP Jo. 266 KUHP, sehingga dengan demikian Persidangan Perdata *a quo*, harus menunggu terlebih dan karenanya terhadap Akta Kuasa No. 61 tersebut terlebih dahulu harus diperiksa secara proses verbal di kepolisian guna membuktikan apakah Akta Kuasa No. 61 tersebut dibuat dengan melanggar Pasal 263 KUHP Jo. Pasal 266 KUHP atau tidak, dimana jika memang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
tidak terbukti adanya pelanggaran pidana, maka proses persidangan perdata sebagaimana gugatan a quo, dapat dilanjutkan kembali;  
Bahwa dengan demikian persidangan perdata sebagaimana gugatan a quo di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus dihentikan dan dinyatakan tidak berwenang secara mutlak (*absolute*) sebagaimana Pasal 134 HIR Jo. Pasal 132 Rv ;

### Eksepsi Kompetensi Relatif

1. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum :-----
  - Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau di ibukota Kabupaten, dan ;
  - Daerah hukumnya, meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten yang bersangkutan,;
2. Bahwa berdasarkan pasal tersebut, kewenangan mengadili Pengadilan Negeri hanya terbatas pada daerah hukumnya, di luar itu tidak berwenang. Daerah hukum masing-masing Pengadilan Negeri hanya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten, tempat dia berada dan berkedudukan ;
3. Bahwa PARA PENGGUGAT telah menggugat TERGUGAT II sebagaimana gugatan a quo tentang OBJEK SENGKETA berupa 1 (satu) bidang Tanah terletak di Jalan Sudirman No. 647, Kelurahan Warung Muncang, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat atas nama DAPENMA PAMSI, sehingga dengan demikian OBJEK SENGKETA berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri K1.IA BANDUNG;
4. Bahwa sesuai dengan asas *Forum Rei Sitae* (Tempat Objek Sengketa berada) gugatan mengenai barang tetap (tidak bergerak) harus diajukan di dalam wilayah Pengadilan Negeri letak barang tetap (tidak bergerak) berada, berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR kalimat terakhir, berbunyi: ***"atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu"***;
5. ***Bahwa penerapan asas Forum Rei Sitae (Tempat Barang Sengketa) dan Pasal 118 ayat (3) HIR terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1382 K/Sip/1971, yang pada pokoknya memuat pertimbangan : "karena objek sengketa terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri tempat gugatan diajukan, maka Pengadilan Negeri tersebut tidak berwenang mengadilinya"***;
6. Bahwa Objek Sengketa dalam Gugatan perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sendiri adalah berupa 1 (satu) bidang Tanah terletak di Jalan Sudirman No. 647 Bandung atas nama DAPENMA PAMSI, yang secara hukum merupakan jenis Objek Tidak Bergerak, maka berdasarkan Asas Forum Rei Sitae, Jo.Pasal 118 ayat (3) HIR, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1382 K/Sip/1971, gugatan a quo harus diperiksa di Pengadilan Negeri K1.IA Bandung tempat domisili hukum OBJEK SENGKETA, dan dengan demikian Majelis Hakim Yang Mulia harus menyatakan Pengadilan Negeri K1.IA Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara gugatan a quo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Lain-Lain

## Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

### A. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan :

1. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT pada pokoknya adalah adanya Akta Kuasa No. 61 tertanggal 20 Januari 1997 yang tidak pernah ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT, namun TERGUGATI telah mengalihkan secara menjual 1 bidang Tanah Jalan Jenderal Sudirman No.647, Kota Bandung kepada TERGUGAT II ;
2. Bahwa menurut PARA PENGGUGAT, Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 tersebut bukanlah Akta Kuasa dari PARA PENGGUGAT melainkan Akta Pendirian Perusahaan yang tidak ada kaitan dan hubungannya dengan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Objek Sengketa (*vide* Angka 13 Gugatan);
3. Bahwa selanjutnya dalam Gugatan Angka 14 sampai dengan Angka 16, PARA PENGGUGAT pada pokoknya mendalilkan Akta Kuasa No. 61 tidak pernah ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dimana TERGUGAT I telah mengatasnamakan PARA PENGGUGAT mengalihkan Objek Sengketa kepada TERGUGAT II, sehinggalah peralihan hak tersebut menurut PARA PENGGUGAT adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum ;
4. Bahwa sebelum menjelaskan dimana letak Obscuur Libel, perlu terlebih dahulu TERGUGAT II informasikan FAKTA HUKUM atas 1 bidang Tanah Jalan Jenderal Sudirman No.647, Kota Bandung yang disebut oleh PARA PENGGUGAT sebagai Objek Sengketa (*quad non*), karena sampai dengan saat ini objek tersebut tidak bersengketa setelah dikuasai TERGUGAT II sejak Tahun 2005 ;
5. Bahwa 1 bidang Tanah Jalan Jenderal Sudirman No.647, Kota Bandung SHGB No. 32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI (in casu TERGUGAT II), telah dieksekusi pengosongan dan diserahkan dalam keadaan kosong oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung sejak Tahun 2005, dimana eksekusi tersebut didasarkan oleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni Putusan No. 259/Pdt.G/2003 Jo. No. 083 PK/Pdt/2007, dimana secara tegas seluruh Akta yang disebutkan oleh PARA PENGGUGAT angka 4 halaman 8 telah dinyatakan sah dan berharga termasuk terhadap Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 tersebut;
6. Bahwa jelas antara dalil Pokok Gugatan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya telah bertentangan dengan fakta hukum sebenarnya atas Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997, karena akta tersebut senyatanya adalah Akta Kuasa yang isinya menyatakan :

*"Penghadap dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas dengan ini memberikan kuasa kepada salah seorang ahliwaris lainnya, yaitu : nyonya LANAWATI SOEKARTA (THIO GIOK LAN), partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Bungur Besar No.27F dan/atau dengan hak memindahkan kekuasaan tersebut (substitusi) kepada pihak lain;*

----- KHUSUS -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

• *Mengurus balik nama sertifikat di badan Pertanahan Nasional bandung kepada nama para ahli waris dan menerima/mengambil sertifikat Hak milik No. 25 dan No. 27 yang telah selesai dibalik nama para ahli waris di Badan Pertanahan nasional Bandung;*

• *Menurut keterangan Pembeli kuasa adalah segenap para ahli waris mendiang TIO KIM ENG yang sah.;*

• *Selanjutnya menyerahkan apa yang dijual atau dilepaskan atau dipindahkan itu kepada pembelinya atau penerima haknya, menerima uang harga penjualan atau ganti kerugiannya itu dan berkenaan dengan itu memberikan tanda penerimaannya yang sah (kwitansi) ;*

• *Untuk maksud itu menghadap dihadapan siapapun juga yang dianggap perlu, memberikan, meminta dan , menerima keterangan, membuat atau suruh membuat serta menandatangani segala surat, Akta permohonan yang diperlukan, memilih tempat kediaman hukum dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu mencapai maksud tersebut;*

• *Para Penghadap telah saya, Notaris, Kenal."*

7. Bahwa Akta tersebut secara tegas menyatakan Para Penghadap in casu PARA PENGGUGAT telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk menjual Objek Sengketa tersebut kepada siapa saja, dan berdasarkan Akta tersebut, maka TERGUGAT I kemudian telah memiliki hak untuk menjual objek atas 1 bidang Tanah Jalan Jenderal Sudirman No.647, Kota Bandung SHGB No. 32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI (*in casu* TERGUGAT II) kepada TERGUGAT II ;

8. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa Akta Kuasa No. 61 tersebut adalah AKTA yang pada pokoknya bukanlah AKTA Pendirian Perusahaan sebagaimana didalilkan dalam Posita gugatan, dimana Akta tersebut juga telah digugat pembatalannya oleh TERGUGAT I sebagaimana gugatan No. 259/Pdt.G/2003/PN.Bdg Jo. No. 083 PK/Pdt/2007, dimana Majelis Hakim telah menyatakan sah dan berharga terhadap Akta Kuasa No. 61 tersebut, dan juga seluruh Akta yang disebutkan oleh PARA PENGGUGAT angka 4 halaman 8 Gugatannya ;

9. Bahwa jika membaca dengan seksama gugatan a quo dikaitkan dengan penjelasan di atas, maka PARA PENGGUGAT ternyata telah mencampur adukan antara tuntutan pidana dengan gugatan perdata, yang justru sangat membingungkan TERGUGAT II untuk menjawabnya yakni apakah PARA PENGGUGAT sedang menuntut pidana terhadap Akta Kuasa No. 61 yakni dugaan PARA PENGGUGAT bahwa PARA PENGGUGAT tidak pernah menandatangani Akta Kuasa No. 61 tersebut sehingga ada pemalsuan tanda tangan dan juga ada keterangan bohong dalam Akta Kuasa No. 61 yang diduga dilakukan TERGUGAT I, ataukah PARA PENGUGAT menggugat pembatalan Sertifikat HGB No. 32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II dan hak kepemilikan Objek Sengketa oleh TERGUGAT II sejak Tahun 2005 berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan dari Jurusita Pengadilan Negeri Bandung, yang tidak pernah memberikan hak kepada TERUGATI untuk menjualnya (quad nan), padahal





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
tidak mungkin dapat membuktikan dalil PARA PENGGUGAT tersebut jika Akta Kuasa No. 61 belum dapat dibuktikan kebenarannya ;

10. Bahwa dengan demikian PARA PENGGUGAT telah menggabungkan antara tuntutan pidana dalam gugatan perdata a quo, yang menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas ;

11. Bahwa Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975 **secara tegas menyatakan: "Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima**

Bahwa dengan demikian PARA PENGGUGAT telah menggugat TERGUGATII dengan Posita atau *Fundamentum Petendi*, tidak jelas, kabur dan membingungkan (*OBSCUUR LIBEL*), sehingga berdasar hukum untuk menyatakan gugatan a quo, TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet on vanklijke verklaard*);

### **B. Petitum Gugatan Tidak Jelas:**

1. Bahwa dalam kedudukan hukumnya halaman 1 Gugatan, PARA PENGGUGAT yakni EDDY SOELAKSANA selanjutnya disebut PENGGUGAT I, dan kemudian BUDI MULYANA SENTANA selanjutnya disebut PENGGUGAT II, adalah masing-masing selaku individu mewakili dirinya sendiri, telah menggugat TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV;

2. Bahwa dalam gugatannya tersebut, PARA PENGGUGAT menyebut 1 bidang Tanah Jalan Jenderal Sudirman No.647, Kota Bandung SHGB No. 32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI (*in casu* TERGUGAT II), adalah sebagai OBJEK SENGKETA ;

3. Bahwa sebelum menjadi SHGB No. 32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI (*in casu* TERGUGAT II) seluas 2.617 m<sup>2</sup> tersebut, adalah merupakan SHM 3723/Waning Muncang atas nama 26 Ahli Waris THIO KIM ENG dimana nama PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I ada didalamnya, dimana SHM 3723/Waning Muncang adalah penyatuan dari SHM 25/ Andir seluas 1.550 m<sup>2</sup> dan SHM 27/ Andir seluas 1.067 m<sup>2</sup>, keduanya atas nama THIO KIM ENG ;

4. Bahwa dalam gugatannya Angka 20 halaman 7, PARA PENGGUGAT secara tegas menyatakan "*Bahwa mengembalikan status tanah OBYEK SENGKETA seperti keadaan semula kepada segenap Ahli Waris THIO KIM ENG yang diwakili oleh PARA PENGGUGAT*

5. Bahwa tidak terdapat satupun dalil dalam gugatan a quo, yang menyebutkan bahwa KE 26 AHLI WARIS THIO KIM ENG TEL Ali MEMBERIKAN KUASA KEPADA PARA PENGGUGAT, padahal dalam kedudukan hukumnya tegas dinyatakan PARA PENGGUGAT pada halaman 1 gugatan, bahwa PARA PENGGUGAT adalah masing-masing selaku individu PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, sehingga tidak mungkin PARA PENGGUGAT yang memiliki Legal Standing hanyalah sebagai individu-individu, namun kemudian pada Angka 20 halaman 7 Gugatan, kemudian menyatakan sebagai Wakil (Penerima Kuasa) dari PARA AHLI WARIS THIO KIM ENG, sehingga

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas, apakah kedudukan hukum PARA PENGUGAT adalah individu sesuai halaman 1 gugatan, ataupun selaku penerima kuasa atau wakil dari Para Ahli Waris THIO KIM ENG sesuai Angka 20 halaman 7 gugatan ;

6. Bahwa jika mengikuti pola pikir atau konstruksi yang dibangun oleh PARA PENGUGAT tersebut pada Angka 20 halaman 7 Gugatan, dimana PARA PENGUGAT telah mengaku sebagai Wakil (Kuasa) dari PARA AHLI WARIS THIO KIM ENG, maka artinya TERGUGATI juga telah memberikan Kuasa atau Perwakilannya kepada PARA PENGUGAT untuk memperjuangkan haknya, namun mengapa PARA PENGUGAT menempatkan orang yang dibelanya tersebut sebagai TERGUGAT I, bukankah ini menjadi sangat tidak berdasar hukum dan hanya dagelan serta rekayasa semata????, perlu diingat, bahwa antara PARA PENGUGAT dan TERGUGAT I terikat hubungan kekerabatan yang sangat kuat, dimana PENGUGAT I adalah sepupu sekali dari TERGUGAT II, sedangkan PENGUGAT II adalah paman dari TERGUGAT I dan juga PENGUGAT I, sehingga rekayasa gugatan sangat kentara sekali;

7. Bahwa dalam Petitum Angka 2 gugatan, PARA PENGUGAT menyatakan sebagai PEMILIK atas OBJEK SENGKETA, padahal OBJEK SENGKETA tersebut telah menjadi milik TERGUGAT II sejak Tahun 2005 berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan, sehingga bagaimana mungkin PARA PENGUGAT mengklaim sebagai pemilik, padahal PARA PENGUGAT tidaklah mewakili Ahli Waris THIO KIM ENG, oleh karena kedudukan hukum PARA PENGUGAT hanyalah sebagai penggugat yang mewakili dirinya sendiri;

8. Bahwa selain itu, dalam Petitum Angka 4, PARA PENGUGAT dalam gugatannya telah memohon untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum perbuatan peralihan hak OBJEK SENGKETA berdasarkan dokumen-dokumen tersebut Petitum angka 4.1 sampai dengan Angka 4.10, padahal Petitum Angka 4 tersebut tidak terurai dan tidak dijelaskan dasar *fundamentum petendi* dari permohonan pembatalan dokumen-dokumen tersebut, padahal asas hukumnya telah jelas diketahui, bahwa setiap permohonan (baik dalam bentuk penghukuman maupun bentuk pernyataan) haruslah didukung oleh suatu fakta hukum yang kuat, yang diuraikan dalam *Fundamentum Petendi*;

Bahwa dengan demikian PARA PENGUGAT telah menggugat TERGUGAT II dengan Posita atau *Fundamentum Petendi*, tidak jelas, kabur dan membingungkan (OBSCUR LIBEL), sehingga berdasar hukum untuk menyatakan gugatan a quo, TIDAK DAP AT DITERIMA (Niet on variklijke verklaard) ;

### **Eksepsi Salah Pihak (Error in Persona)**

1. Bahwa PARA PENGUGAT dalam gugatannya pada pokoknya mempersoalkan tentang Akta Kuasa No. 61 tertanggal 20 Januari 1997 yang dibuat oleh dan antara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dihadapan Sulaimansjah.SH, Notaris di Jakarta ;

2. Bahwa dengan demikian hubungan hukum yang terbangun berdasarkan Akta a quo adalah hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT sebagai Pemberi Kuasa dengan TERGUGAT I sebagai Penerima Kuasa, dan tunduk kepada ketentuan Pasal 1800 KUHPdata sampai dengan Pasal 1821 KUHPdata, dengan seluruh hak dan kewajiban yang diatur didalamnya ;

3. Bahwa Akta a quo, sebagai objek gugatan sedikitpun tidak ada yang menyangkut kepada kepentingan TERGUGAT II maupun PARA TURUT TERGUGAT, dimana dalam Gugatannya Angka 14 PARA PENGGUGAT secara tegas menyatakan :

*"Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat oleh Sulaimansjah SFi, Notaris di Jakarta yang digunakan oleh Tergugat I untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBJEK SENGKETA, dengan mengatasnamakan selaku ahli waris THIO KIM ENG adalah tidak sudah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena :*

a. *Faktanya Para Penggugat dan ahli waris THIO KIM ENG tidak pernah memberikan KUASA MENJUAL atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Objek Sengketa kepada Tergugat I, untuk melakukan perbuatan hukum yang bertujuan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Objek Sengketa;*

b. *Minuta No. 61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat oleh Sulaimansjah,SH Notaris di Jakarta adalah : AKTA PENDIRIAN PERUSAHAAN yang tidak ada kaitan dan hubungannya dengan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi OBYEK SENGKETA";*

4. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, menyatakan bahwa Akta a quo adalah bukan akta kuasa untuk menjual 1 (satu) bidang Tanah terletak di Jalan Sudirman No. 647 Bandung, kepada siapapun (quad non), melainkan adalah akta Pendirian Perusahaan. Dalam Akta No. 61 tersebut juga tidak disebut untuk dijual kepada DAPENMA PAMSI, sehingga fakta hukumnya sangat kuat, tidak ada relevansi dan hubungan hukum TERGUGAT II maupun PARA TURUT TERUGAT dengan PARA PENGGUGAT, melainkan PARA PENGGUGAT hanya berhubungan dengan TERGUGAT I saja ;

5. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut, tidak terdapat alasan hukum TERGUGAT II maupun PARA TURUT TERGUGAT harus dimasukkan dalam persoalan gugatan PARA PENGGUGAT yang nyata-nyata mempersoalkan Akta Kuasa No.61, yang dianggap sebagai akta yang salah dan keliru, karenanya berdasar hukum untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veridaard*);-----

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
**Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas gugatan PARA PENGGUGAT, oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak ;
2. Bahwa PARA PENGGUGAT pada Gugatan a quo telah menyebutkan pihak-pihak lain selain PARA TERGUGAT, yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian di pihak PARA PENGGUGAT, namun pihak-pihak lain tersebut tidak ditarik oleh PARA PENGGUGAT sebagai pihak pada Gugatan a quo ;
3. Bahwa PARA PENGGUGAT pada dalil angka 13 halaman 5 Gugatan a quo,  
*mendalilkan bahwa Akta Kuasa No. 61 merupakan Akta Pendirian Perusahaan:*  
*"Bahwa Para Penggugat beberapa waktu lalu menghubungi pemegang protocol Notaris Sulaimansyah, SH. dan mendapat penjelasan bahwa isi dari pada Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 bukanlah Akta Kuasa dan' Para Penggugat selaku ahli waris THIO KIM ENG, melainkan Akta Pendirian Perusahaan, yang tidak ada kaitan dan hubungannya dengan tanah dan bangunan yang sekarang menjadi Objek Sengketa";*-----
4. Bahwa apabila PARA PENGGUGAT menganggap bahwa Akta Kuasa No. 61 bukan merupakan Akta Kuasa dari PARA PENGGUGAT selaku ahli waris THIO KIM ENG, melainkan Akta Pendirian Perusahaan yang tidak ada kaitan dan hubungannya dengan tanah dan bangunan yang menjadi Objek Sengketa, maka seharusnya Notaris Sulaimansyah, SH selaku Notaris yang menerbitkan Akta Kuasa No. 61 ditarik sebagai TERGUGAT untuk menjelaskan mengenai Akta Kuasa No. 61 dimaksud, sehingga pokok perkara menjadi fcerang dan jelas;
5. Bahwa terhadap gugatan yang pihaknya tidak lengkap *in casu* Gugatan a quo, maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap, adalah sudah sepatutnya dinyatakan **tidak dapat diterima:**
  - **Putusan MA RI No. 45 K/Sip/1954 tanggal 9 Mei 1956;**
  - **Putusan MA RI No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972;**
  - **Putusan MA RI No. 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975;**

Bahwa berdasarkan Uraian di atas, telah terbukti dengan terang dan jelas bahwa Gugatan a quo adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan oleh karenanya adalah relevan dan berdasarkan hukum apabila Gugatan a quo dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **Exceptio res iudicata/ne bis in idem**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara. Inti sari dari ketentuan tersebut, menyatakan:
  - Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu ;
  - Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungannya yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res iudicata* ;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena itu, gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontoankelijke verklaard*);-----

2. Bahwa sehubungan dengan uraian di atas Gugatan a quo merupakan perkara yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Putusan Perkara No. 301/Pdt.G/2002/PN.Bdg tanggal 12 Maret 2003 Jo. No. 259/PDT/G/2003 / PN.Bdg tanggal 29 Maret 2003 Jo. Peninjauan Kembali No. 83 PK/PDT/2005 tertanggal 16 Agustus 2007 Jo. 150/Pdt.G/2004/PN.Bdg tanggal 13 Desember 2004 Jo. 212/PDT/G/2007/PN.BDG yang semuanya **telah berkekuatan hukum tetap** (*inkracht van gewijsde*);

3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah terbukti dengan terang dan jelas bahwa Gugatan a quo adalah *ne bis in idem* atau *res judicata* dan oleh karenanya adalah relevan dan berdasarkan hukum apabila Gugatan a quo dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*);

## Exceptio dominii

1. Bahwa TERGUGAT II menolak secara tegas dalil dari PARA PENGGUGAT, oleh karena berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 32/Waning Muncang atas nama DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II, seluas: 2.617 m2, yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 647, Objek Sengketa telah beralih secara sah kepemilikannya kepada DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II;

2. Bahwa dengan demikian jelas Objek Sengketa adalah milik TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat HGB No.32/Waning Muncang atas nama DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada legal standing bagi PARA PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT II oleh karena perkara yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT adalah Objek Sengketa milik DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat HGB No.32/Warung Muncang bukan milik PARA PENGGUGAT ;

3. Bahwa oleh karena Objek Sengketa bukan lagi milik dari PARA PENGGUGAT, dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara, penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya, yaitu bahwa objek gugatan adalah miliknya ;

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah terbukti dengan terang dan jelas bahwa Objek Sengketa Gugatan a quo adalah milik TERGUGAT II dan bukan milik PARA PENGGUGAT dan oleh karenanya adalah relevan dan berdasarkan hukum apabila Gugatan a quo dinyatakan TIDAK DAP AT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh karena PARA PENGGUGAT menggugat objek yang bukan menjadi haknya, melainkan merupakan hak TERGUGAT II berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan dari Jurusita Pengadilan Negeri Bandung;

Bahwa Eksepsi TERGUGAT II diajukan dengan fakta dan bukti-bukti yang kuat dan terjadi di luar hal-hal dalam pokok perkara, karenanya adalah berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara gugatan a quo, untuk menerima

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Eksepsi TERGUGAT dan kemudian memutus : Menyatakan Gugatan PARA  
PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet on vanklijke verklaard*),

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa mohon terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dan diuraikan TERGUGAT II dalam eksepsi-eksepsi di atas, dianggap menjadi satu kesatuan yang utuh dan meyeluruh serta tidak dapat dipisahkan satu sama lain dengan hal-hal yang akan diuraikan oleh TERGUGAT II dalam Jawaban ini;
2. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil gugatan PARA PENGGUGAT kecuali terhadap dalil PARA PENGGUGAT yang mendukung dalil TERGUGAT II ;

### **FAKTA TENTANG PEMILIK SHGB 32/WARUNG MUNCANG. DAHULU SHM 3723/ WARUNG MUNCANG. SEMULA SHM 25/ANPIR DAN SHM 27/ANPIR**

3. Bahwa sebelum TERGUGAT II menanggapi Gugatan a quo maka perkenankan TERGUGAT II terlebih dahulu menguraikan bagaimana PEROLEHAN HAK atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.647, Waning Muncang, Bandung seluas 2.617 m2, berdasarkan Sertifikat HGB No.32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II
4. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan sebelum diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI (in casu TERGUGAT II) seluas 2.617 m2, adalah merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) 3723/Waning Muncang atas nama 26 orang Ahli Waris dari THIO KIM ENG termasuk didalamnya PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I (vide Angka 3 Gugatan), adalah sesuai dengan Fakta Persidangan yang sebelumnya telah diuji di Pengadilan Negeri Bandung dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan telah berkekuatan hukum tetap ;
5. Bahwa SHM 3723/Waning Muncang atas nama 26 orang Ahli Waris THIO KIM ENG termasuk didalamnya PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, adalah penggabungan dari SHM 25/Andir dan SHM 27/Andir yang keduanya tercatat atas nama THIO KIM ENG (vide Angka 3 Gugatan);
6. Bahwa berdasarkan isi dari Akta Kuasa No. 61, pada tanggal 20 Januari 1997, para ahli waris THIO KIM ENG yang tertera dalam SHM 3723/Waning Muncang atas nama 26 orang Ahli Waris THIO KIM ENG termasuk didalamnya PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut, telah menghadap ke Sulaimansyah, SH, Notaris di Jakarta, untuk menandatangani Akta Kuasa No. 61 tertanggal 20 Januari 1997, untuk memberikan Kuasa kepada TERGUGAT I sebagai salah satu ahli waris THIO KIM ENG untuk melaksanakan penggabungan dan balik nama atas SHM 25/Andir dan SHM 27/Andir yang keduanya tercatat atas nama Aim. THIO KIM ENG, dan juga untuk mengalihkan dengan jalan menjual SHM 25/ Andir dan SHM 27/ Andir tersebut ke pihak-pihak manapun (vide Akta Kuasa No. 61);

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

7. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 61 tertanggal 20 Januari 1997 tersebut, maka TERGUGAT I kemudian mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (in casu TERGUGAT IV) untuk melaksanakan penggabungan atas SHM 25/Andir dan SHM 27/Andir menjadi SHM 3723/Waning Muncang, dan sekaligus balik nama dari atas nama THIO KIM ENG menjadi atas nama 26 orang Ahli Waris THIO KIM ENG termasuk didalamnya PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I (vide Angka 4 Gugatan);
8. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 61 tertanggal 20 Januari 1997 tersebut juga, TERGUGAT I kemudia menawarkan 1 bidang tanah dan bangunan SHM 3723/Waning Muncang kepada banyak pihak, salah satunya adalah pihak TERGUGAT II. Setelah TERGUGAT II tertarik untuk membeli 1 bidang tanah dan bangunan SHM 3723/Waning Muncang tersebut, maka para pihak (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) kemudian menghadap Notaris HM. AFDAL GAZALI,SH untuk memeriksa kebenaran dari Akta Kuasa No. 61 tertanggal 20 Januari 1957 tersebut, dimana setelah dinyatakan sah dan benar mengenai kedudukan hukum TERGUGAT I selaku kuasa dari 26 Ahli waris THIO KIM ENG termasuk didalamnya PARA PENGGUGAT untuk menjual objek 1 bidang tanah dan bangunan SHM 3723/Waning Muncang, maka kemudian TERGUGAT I dan TERGUGAT II (selaku Penjual dan Pembeli) menghadap HM AFDAL GAZALI, SH untuk menandatangani Akta Perjanjian No. 50 tanggal 11 Oktober 1999, Akta Perjanjian Pengikatan No. 134 tanggal 23 Desember 1999, Akta Penyerahan No. 135 tanggal 23 Desember 1999, Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 136 tanggal 23 Desember 1999, dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 137 tanggal 23 Desember 1999 (yang seluruhnya akan disampaikan pada bagian pembuktian);
9. Bahwa setelah seluruh proses yang disepakati dalam AktaPerjanjian No. 50 tanggal 11 Oktober 1999 termasuk seluruh biaya transaksi terpenuhi, maka dengan mempertimbangkan status hukum tanah SHM 3723/Wanmg Muncang yang merupakan Hak Milik, maka sesuai ketentuan peraturan pertanahan pengalihannya harus dengan pelepasan hak, maka Penjual dan Pembeli kemudian menghadap Masri Husen,SH Notaris/PPAT di Bandung untuk menandatangani Akta Pelepasan Hak No. 6 tanggal 6 Juni 2003 ;
10. Bahwa ternyata TERGUGAT I selaku Penjual yang dalam hal tindakannya tersebut telah mewakili dirinya sendiri dan selaku pemegang Akta Kuasa No. 61 dari para Ahli Waris THIO KIM ENG termasuk PARA PENGGUGAT, bermaksud untuk membatalkan transaksi jual beli sebagaimana Akta Perjanjian No. 50 tanggal 11 Oktober 1999, Akta Perjanjian Pengikatan No. 134 tanggal 23 Desember 1999, Akta Penyerahan No. 135 tanggal 23 Desember 1999, Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 136 tanggal 23 Desember 1999, dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 137 tanggal 23 Desember 1999 dihadapan Notaris HM AFDAL GAZALLSH dan juga Akta Pelepasan Hak No. 6 tanggal 6 Juni 2003 dihadapan P P AT MASRI HUSEN,SH di Bandung, maka TERGUGAT I, telah MENGGUGAT TERGUGAT II di Pengadilan Negeri Bandung dalam registrasi perkara No. 30/Pdt.G/2002/PN.Bdg ;

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

11. Bahwa atas gugatan tersebut, TERGUGAT I selaku wakil (pemegang kuasa) dari PARA PENGGUGAT dan seluruh ahli waris THIO KIM ENG, telah menandatangani Akta - Akta Perdamaian, yang masing masing terdiri atas: Akta Pernyataan No. 2 tertanggal 28 Januari 2003 yang berisi kesepakatan TERGUGAT I tersebut mencabut gugatan No. 301/Pdt.G/2002/PN.Bdg dan telah direalisasikan, kemudian menandatangani Akta Perdamaian No. 3 tanggal 29 Januari 2003 yang berisi penyerahan biaya untuk menuntaskan permasalahan menyangkut permasalahan pembayaran harga jual beli, dan terakhir Akta Pernyataan No. 1 tanggal 30 Desember 2003 yang berisi Pernyataan dari TERGUGAT I bahwa TERGUGAT I telah menerima seluruh pembayaran dalam rangka Akta Perdamaian No. 3 tersebut;

12. Bahwa Sehubungan dengan adanya Penetapan Majelis Hakim perkara No. 301/Pdt.G/2002/PN.Bdg tanggal 12 Maret 2003 dalam perkara tersebut untuk tidak dilanjutkan lagi, oleh karena adanya surat pernyataan pencabutan gugatan No.1 tanggal 28 Januari 2003 dan Surat Akta Perdamaian No. 3 tanggal 29 Januari 2003, yang isinya menyatakan :

- *Akta No. 134 tanggal 23 Desember 1999 yang dibuat dihadapan Tergugat VI benar apa adanya;*
- *Penggugat telah menerima dengan baik seluruh pembayaran sesuai yang dimaksud dalam Akta No. 134 tanggal 23 Desember 1999;*
- *Segala resiko yang timbul akibat dari transaksi berdasarkan Akta No. 134 tanggal 23 Desember 1999 menjadi tanggung jawab Penggugat sendiri dan Penggugat tidak akan menuntut baik secara pidana maupun secara perdata kepada DAPENMA PAMSI;*
- *Penggugat akan membantu dan bertanggung jawab menyelesaikan balik nama seperti dimaksud dalam Akta No. 134 tanggal 23 Desember 1999 untuk menjadi atas nama DAPENMA PAMSI;*
- *Pernyataan Penggugat ini tidak dapat dicabut kembali;*

13. Bahwa khusus mengenai Akta - Akta Perdamaian ini juga telah diuji dalam gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan Penggugat Sdr. Ir. Jatnika Soekarta (sepupu kandung dari PENGGUGAT I dan Ponakan kandung dari PENGGUGAT H, Adik Kandung dari TERGUGAT I dan juga termasuk sebagai Ahli Waris THIO KIM ENG yang namanya tercantum dalam SHM 3723/Waning Muncang), yang gugatannya di registrasi dalam perkara No. No. 197/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Mei 2005 Jo. No. 494/Pdt/2005/PT.DKI tanggal 20 April 2006 Jo. No. 502 K/Pdt/2007 tanggal 16 Agustus 2007 Jo. No. 819 PK/Pdt/2009 tanggal 2 Februari 2011, pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap Akta - Akta Perdamaian tersebut telah dinyatakan Sah dan Berharga;

14. Bahwa ternyata pada bulan September 2003, TERGUGAT I (selaku Penjual dan wakil dari PARA PENGGUGAT) kembali menggugat TERGUGAT II di Pengadilan Negeri Bandung dalam registrasi perkara No. 259/Pdt.G/2003/ PN.Bdg, yang pada pokoknya TERGUGAT II memohon pembatalan jual beli dan juga pembatalan Akta-Akta Perdamaian tersebut;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

15. Bahwa ternyata atas gugatan TERGUGAT I tersebut, telah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, dengan amar lengkap berbunyi:-----  
MENGADILI

**DALAM EKSEPSI:**

Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V dan VI;

**DALAM POKOK PERKARA:**

**DALAM KONPENSI:**

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI:**

Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian :

1. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mematuhi ketentuan Akta Perdamaian No. 3 tanggal 29 Januari 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Hotman Syukur Nasution, SH dan Akta Pernyataan No. 6 tanggal 30 Januari 2003 yang dibuat oleh Penggugat dihadapan Hotman Syukur Nasution, SH. ;
2. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk melaksanakan Pengosongan atas tanah dan bangunan Jalan Jenderal Sudirman No. 645-647 Bandung, yang telah dibeli DAPENMA PAMSI berdasarkan Akta Jual-Beli No. 295/2001 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Mash Husen, SH;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk melaksanakan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20/Warung Muncang dan Sertifikat Hak Milik 3723/ Warung Muncang ke atas nama DAPENMA PAMSI;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi mengganti kerugian kepada Penggugat Rekonsensi berupa biaya sewa terhitung sejak 6 (enam) bulan ditanda tangannya Akta Perdamaian No. 3 tanggal 29 Januari 2003 yakni tanggal 29 Juli 2003 sampai dengan Putusan dijatuhkan dengan harga sewa per bulan Rp. 15.625.000,- (lima betas juta enam ratus dm puluh lima ribu rupiah) atau selama 8 (delapan) bulan x Rp. 15.625.000,--Rp. 125.000.000,- (seratus dm puluh lima juta rupiah);
5. Menyatakan Akta Jual-Beli No. 295-2001 tanggal 10 Desember 2001 Jo. Kuasa Menjual No. 25 tanggal 29 April 2000 yang dibuat di hadapan Masri Husen, SH Notaris dan PPAT di Bandung adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan Akta perjanjian No. 50 tanggal 11 Oktober 1999. Akta Perjanjian Pengikatan No. 134 tanggal 23 Desember 2003, Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 136 tanggal 23 Desember 1999 yang keseluruhannya dibuat dihadapan Afdal Gazali, SH Notaris di Jakarta adalah sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan dipenuhinya seluruh kewajiban Tergugat Rekonsensi dalam Putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi untuk selebihnya ;

**DALAM REKONPENSI**

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

**MENGHUKUM** Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini dianggap sebesar Rp. 1.519.000,- (satu juta lima ratus Sembilan belas ribu rupiah) ;-----

16. Bahwa atas Putusan No. 259/PDT/G/2003/PN.Bdg tanggal 29 Maret 2003 tersebut, PARA PENGGUGAT melalui TERGUGAT I tidak mengajukan Banding dan Kasasi, sehingga telah berkekuatan hukum tetap atas putusan dimaksud, namun TERGUGAT I mengajukan permohonan Peninjauan Kembali yang diregistrasi dalam perkara No. 83 PK/PDT/2005 dan telah diputus pada tanggal 16 Agustus 2007 yang amar putusannya adalah sebagai berikut:

### MENGADILI

*Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali:*

*NY. Lanawati Soekarta, SH tersebut;*

*Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);-----*

17. Bahwa oleh karena dalam putusan No. 259/Pdt.G/2003/PN.Bdg TERGUGAT I (selaku Penggugat/Penjual) telah dihukum dengan amar: "**Menghukum Tergugat Rekonpensasi untuk melaksanakan Pengosongan** atas tanah dan bangunan Jalan Jenderal Sudinnan No. 645-647 Bandung yang telah dibeli DAPENMA PAMSI berdasarkan Akta Jual-Beli No. 295/2001 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Masri Husen, SH", maka Jurusita Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 11 April 2005 telah melaksanakan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan atas Tanah SHM 3723/Warung Muncang dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada TERGUGAT I, yang tetap dikuasai hingga saat ini dan masa yang akan datang;

18. Bahwa sedangkan terhadap SHM 3723/Warung Muncang telah dibalik nama keatas nama DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II dan diubah menjadi SHGB 32/Waning Muncang adalah berdasarkan Putusan No. 44/G/2004/PTUN- BDG tanggal 9 September 2004 Jo. No. 238/B/2004/PT.TUN Jkt tanggal 23 Maret 2005 Jo. No. 364 K/TUN/2005 tanggal 23 Februari 2006 Jo. No. 35 PK/TUN/2008 tanggal 1 Agustus 2008, yang pada pokoknya menolak gugatan dan menyatakan sah dan berharga SHM 3723/Warung Muncang, dan atas putusan tersebut telah diubah menjadi SHGB 32/Warung Muncang dan telah dibalik nama menjadi keatas nama DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II ;

19. Bahwa dengan demikian TERGUGAT II telah menguasai Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/ Warung Muncang baik secara Yuridis, Fisik dan Administrtasi Pertanahan adalah berdasarkan Putusan-Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga pihak-pihak manapun tidak lagi dapat mempermasalahakan penguasaan oleh TERGUGAT II tersebut termasuk klaim yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya ;

20. Bahwa dengan demikian dari uraian di atas telah terbukti tidak ada Perbuatan Melawan Hukum dalam proses Jual-Beli hingga peralihan Hak atas Tanah SHGB 32/

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Warung Muncang dahulu SHM 3723/ Warung Muncang yang saat ini adalah milik DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II berdasarkan putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karena dilakukan secara sah menurut hukum ;

21. Bahwa TERGUGAT II sebagai pembeli yang beritikad baik telah menyelesaikan kewajibannya dalam proses Jual-Beli Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum, apabila ada bagian atau hak yang belum diterima oleh PARA PENGGUGAT, maka seharusnya hal tersebut menjadi masalah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dan tidak melibatkan TERGUGAT II maupun TERGUGAT II dan IV ;

22. Bahwa oleh karena Objek Sengketa yang dipersoalkan oleh PARA PENGGUGAT telah menjadi milik TERGUGAT II, dan seluruh pembayarannya telah dilaksanakan dengan baik oleh TERGUGAT II sebagaimana Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka TERGUGAT II sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi dan dibebaskan dari tuntutan PARA PENGGUGAT dan karenanya secara hukum harus dibebaskan dalam perkara Gugatan a quo;-----

### TANGGAPAN ATAS DALIL GUGATAN:

23. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi uraian Angka 1 dan 2.1 dan 2.2 Gugatan, karena uraian tersebut adalah Fakta Persidangan dalam perkara No. 259/Pdt.G/2003/PN.Bdg Jo. Putusan No. 083 PK/Pdt/2007, sehingga tidak perlu lagi dibahas;

24. Bahwa namun perlu TERGUGAT II ingatkan dalam Jawaban ini, bahwa OBJEK SENGKETA yang diuraikan PARA PENGGUGAT adalah terhadap SHM 25/Andir dan SHM 27/Andir adalah dalil yang salah dan keliru. Oleh karena bagaimana mungkin kedua sertifikat tersebut dapat dijadikan Objek Sengketa oleh karena sejak 1997 kedua SHM tersebut telah DIHAPUSKAN dan TIDAK ADA LAGI DALAM PENCATATAN BUKU TANAH. Secara hukum PARA PENGGUGAT telah menetapkan ilusi atas Objek Sengketa oleh karena Objek Sengketa yang dituliskan oleh PARA PENGGUGAT tersebut terbukti telah HAPUS dan TIDAK ADA LAGI. Oleh karena suatu Objek Sengketa haruslah terang dan jelas menyebutkan tentang sesuatu objek yang nyata dapat dirasakan secara empiric dan berdasarkan logika hukum, dan bukan objek tidak berbentuk atau ilusi semata, maka OBJEK SENGKETA yang ditetapkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Angka 2 Gugatannya termasuk seluruh maksud istilah OBJEK SENGKETA dalam Gugatannya haruslah DITOLAK ;

25. Bahwa sesungguhnya OBJEK SENGKETA yang dimaksud oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo seharusnya adalah berupa Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat dihadapan Sulaimansjah.SH Notaris di Jakarta oleh dan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang dinyatakan oleh PARA PENGGUGAT dalilnya Angka 4 halaman 3 sampai dengan Angka 14, yang telah memberikan dampak beralihnya SHM 3723/ Warung





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Muncang sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya Angka 15 sampai dengan Angka 18. Dengan demikian kedudukan Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 tersebut sangat dominan karena menurut PARA PENGGUGAT menjadi cikal bakal terbitnya Akta halaman 8 Gugatan, sehingga dimohonkan pembatalannya dalam bagian petitum gugatan, karenanya secara logika hukum yang menjadi OBJEK SENGKETA adalah Akta Kuasa No. 61 tersebut;

26. Bahwa PARA PENGGUGAT telah menyusun gugatan secara sangat membingungkan dan tidak jelas maksud dan tujuannya sehingga mengaburkan gugatan itu sendiri. Dalam dalilnya Angka 4 halaman 3, PARA PENGGUGAT menyatakan pada pokoknya: "**bahwa setelah selesai dilakukan penggabungan dan diterbitkan SHM 3723/Warung Muncang dst.....**", **maka dari dalil ini, jelas**

*terbukti bahwa PARA PENGGUGAT sesungguhnya mengakui keberadaan dari OBJEK SENGKETA itu sendiri, oleh karena isi dari OBJEK SENGKETA adalah:- "Penghadap dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas dengan ini memberikan kuasa kepada salah seorang ahliwaris lainnya, yaitu : nyonya LANAWATI SOEKARTA (THIO GIOK LAN), partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Bungur Besar No.27F dan/atau dengan hak memindahkan kekuasaan tersebut (substitusi) kepada pihak lain ;*

### KHUSUS

- - *Mengurus balik nama sertifikat di badan Pertanahan Nasional Bandung kepada nama para ahli waris dan menerima/mengambil sertifikat Hak milik No. 25 dan No. 27 yang telah selesai di balik nama para ahli waris di Badan Pertanahan nasional Bandung Menurut keterangan Pemberi kuasa adalah segenap para ahli waris mendiang TIO KIM ENG yang sah.;*
- *Selanjutnya menyerahkan apa yang dijual atau dilepaskan atau dipindahkan itu kepada pembelinya atau penerima haknya, menerima uang harga penjualan atm ganti kerugiannya itu dan berkenaan dengan itu memberikan tanda penerimaannya yang sah (kwitansi).;*
- *Untuk maksud itu menghadap dihadapan siapapun juga yang dianggap perlu, memberikan, meminta dan, menerima keterangan, membuat atm suruh membuat serta menandatangani segala surat, Akta permohonan yang diperiukm, memilih tempat kediaman hukum dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu mencapai maksud tersebut.;*
- *Para Penghadap telah soya, Notaris, Kenal.";-----*

27. Bahwa jika PARA PENGGUGAT mendalilkan tidak pernah mengetahui mengenai Akta Kuasa No. 61 sebagaimana dalil gugatan Angka 13 dan 14 halaman 5 (quad non), maka dari maria PARA PENGGUGAT mengetahui bahwa SHM 25/Andir dan SHM 27/Andir telah digabungkan menjadi SHM 3723/Warung Muncang dan

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kemudian dibalik nama dari THIO KIM ENG menjadi 26 orang Ahli Waris THIO KIM ENG termasuk PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagaimana didalilkan dalam dalil gugatannya Angka 4, padahal Dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam Angka 4 gugatan, adalah Fakta Persidangan sebelum dilaksanakannya persidangan ini, dan fakta persidangan tersebut telah berkekuatan hukum tetap ;-----

28. Bahwa berdasarkan Bukti Pengakuan PARA PENGGUGAT tentang telah dilaksanakannya proses balik nama dan penggabungan atas SHM 25 dan 25/ Andir, maka secara logika hukum PARA PENGGUGAT sesungguhnya mengetahui tentang OBJEK SENGKETA tersebut sebagaimana didalilkannya dalam Angka 4 gugatan, dan jika PARA PENGGUGAT mengetahui tentang OBJEK SENGKETA tersebut, maka PARA PENGGUGAT sebenarnya juga telah menandatangani OBJEK SENGKETA, sehingga gugatan ini diajukan hanyalah sebagai rekayasa belaka oleh karena PARA PENGGUGAT mencoba mengharapkan untuk memperoleh Uang / Pembayaran sehubungan adanya informasi yang entah dari mana sumbernya tentang akan dijualnya SHGB 32/ Warung Muncang, sehingga timbulah niat jahat PARA PENGGUGAT tersebut dengan jalan PARA PENGGUGAT menginformasikan dan melakukan pengancaman melalui Media Massa dan juga melalui gugatan-gugatan a quo sehingga perbuatan PARA PENGGUGAT tersebut dapat dikualifisir telah melakukan tindak pidana pengancaman, tentu saja jika TERGUGAT II takut, maka TERGUGAT II kemudian akan menyerahkan sejumlah "uang perdamaian" kepada PARA PENGGUGAT dengan harapan PARA PENGGUGAT akan

mencabut gugatannya. Namun hal tersebut tidak akan pernah TERGUGAT II lakukan karena TERGUGAT II adalah pembeii beritikad baik, sedangkan seluruh transaksi jual beli atas SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsde*);-----

29. Bahwa jikalau PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris asal dari SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, ingin melakukan tindakan terpuji dan terhormat sebagai masyarakat Kota Bandung yang taat asas dan taat hukum, maka PARA PENGGUGAT jika merasa belum memperoleh uang apapun dari transaksi penjualan SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang tersebut, maka PARA PENGGUGAT dipersilahkan langsung menuntut TERGUGAT I apalagi TERGUGAT I adalah keluarga dari PARA PENGGUGAT sendiri, sedangkan PENGUGAT II adalah Paman Kandung dari TERGUGAT II yang tentu saja permasalahan tersebut dapat dibicarakan dalam pertemuan keluarga, dan tidak lagi mengganggu kepentingan hukum TERGUGAT II, yang sama sekali tidak tahu menahu dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PARA PENGGUGAT tersebut;

30. Bahwa harus DITOLAK dalil PARA PENGGUGAT dalam Angka 4 Gugatan yang menyatakan: " Asli SHM 3723/Warung Muncang, sepengetahuan Para

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

*Penggugat telah dipegang dan disimpan oleh Tergugat I dan hingga saat ini Para Penggugat belum pernah menandatangani surat-surat berupa apapun yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah tersebut kepada siapapun", oleh karena dalil tersebut tidaklah memiliki korelasi dan kepentingan hukum dengan TERGUGAT II. Perlu TERGUGAT II ingatkan kepada PARA PENGGUGAT, bahwa kedudukan TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dalam gugatan a quo adalah sebagai pihak "**TERGUGAT**" dan bukan "**TURUT TERGUGAT**", artinya jika PARA PENGGUGAT memahami konsekuensi hukumnya, maka PARA PENGGUGAT telah mempersamakan kedudukan hukum TERGUGAT II, III dan IV sama dengan TERGUGAT I, padahal sangat jelas TERGUGAT II, II dan IV sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PARA PENGGUGAT. Sekali lagi dari seluruh rangkaian jual beli atas tanah SHGB 32/ Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, dan persidangan mengenai sengketa kepemilikan atas tanah SHGB 32/ Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang tersebut hingga sengketa tersebut berkekuatan hukum tetap, tidak pernah terjadi dan tidak pernah ada hubungan hukum antara TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT, bahkan PARA PENGGUGAT sejak dimulainya persidangan pada tahun 2002 tidak pernah melakukan intervensi apapun dalam sengketa kepemilikan tanah SHGB 32/ Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, sehingga wajar demi hukum jika TERGUGAT II menyatakan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PARA PENGGUGAT ;*

31. Bahwa sungguh aneh dan sangat mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT Angka 5 halaman 3 gugatan yang menyatakan : ***"Bahwa Para Penggugat mendapatkan informasi yang dapat dipercaya jika tanah dan bangunan dengan SHM 3723/Warung Muncang telah dilakukan peralihan hak berdasarkan Akta Kuasa No 61 tanggal 20 Januari 1997..."***, oleh karena dalil Angka 4 menunjukkan pengetahuan PARA PENGGUGAT bahwa dasar hukum penggabungan dan penerbitan SHM 3723/Warung Muncang adalah berdasarkan Akta Kuasa No. 61, maka mengenai pengatihan hak (jual beli) berdasarkan Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 tersebut adalah juga seharusnya telah diakui sah dilakukan oleh TERGUGAT I, oleh karena sebagaimana isi dari Akta Kuasa No. 61 tersebut memungkinkan bagi TERGUGAT I mewakili PARA PENGGUGAT dan ke 26 Ahli Waris THIO KIM ENG untuk menjual Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang. Artinya PARA PENGGUGAT berdasarkan dalil Angka 4 gugatan telah menyadari hak dan kewajibannya dalam Akta Kuasa No. 61 termasuk konsekuensi penjualan Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang. Bahwa apabila ternyata TERGUGAT I lalai untuk melaporkan kepada PARA PENGGUGAT sebagai pemberi kuasa atau termasuk lalai untuk menyerahkan hak PARA PENGGUGAT sehubungan transaksi jual beli, maka atas kelalaian tersebut tidaklah dapat dibebankan kepada TERGUGAT II termasuk kepada TERGUGAT

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

III dan IV, karena hal tersebut adalah hanya menyangkut hubungan hukum antara

PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I semata ;-----

32. Bahwa demikian halnya dengan uraian dalil PARA PENGGUGAT Angka 6, 7, 8, 9, 10 dan 11 halaman 3 dan 4 gugatan, adalah merupakan konsekuensi logis dari diberikannya surat kuasa berdasarkan Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997, yakni untuk menerbitkan dokumen-dokumen dimaksud. Siapapun yang memperoleh surat kuasa untuk melakukan jual beli, maka tentulah harus menempuh prosedur penerbitan dokumen-dokumen sebagaimana Angka 6, 7, 8, 9, 10 dan 11 Gugatan tersebut, karena kelalaian atas diindahkannya dokumen tersebut dapat mengakibatkan batal atau tidak sahnya transaksi jual beli. Permasalahan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah dalam kerangka hubungan tanggung jawab Penerima Kuasa (in casu TERGUGAT I) yang tidak dilaksanakan dengan baik kepada Pemberi Kuasa (in casu PARA PENGGUGAT), sehingga mengakibatkan complain dari PARA PENGGUGAT, termasuk complain karena TERGUGAT I tidak menyerahkan uang perdamaian sebagaimana Akta Perdamaian inde Angka 12 Gugatan. Hanya complain dari PARA PENGGUGAT adalah salah dan keliru serta tidak berdasar jika complain tersebut dialamatkan kepada TERGUGAT II termasuk kepada TERGUGAT III dan IV, karena tidak ada hubungan hukumnya TERGUGAT II termasuk kepada TERGUGAT III dan IV, dengan TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT ;

33. *Bahwa Pasal 1802 KUHPerdara menyatakan: "Si Kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya". Dalam Pasal 1801 KUHPerdara secara tegas mewapbkan: "Si Kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan pang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya;*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka atas kelalaian TERGUGAT I dengan tidak melaporkan tindakan penjualan dan atau hasil penjualan Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, TERGUGAT I wajib mempertanggung jawabkan perbuatannya. Sedangkan transaksi jual belinya sendiri adalah sah dan berharga sebagaimana telah diputuskan oleh putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;-----

34. Bahwa dengan demikian dikaitkan atas dalil pengakuan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya Angka 4 dikaitkan dengan complain terhadap kelalaian TERGUGAT II untuk tidak melaporkan prosedur jual beli sebagaimana tertuang dalam Angka 6,7, 8, 9,10 dan 11 Gugatan dan juga complain tidak menyerahkan uang perdamaian sebagaimana didalilkan dalam gugatan Angka 12, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1802 KUHPerdara Jo. Pasal 1807 KUI IPerdara, PARA PENGGUGAT seharusnya menuntut TERGUGAT I, oleh karena TERGUGAT I lah yang bertanggung jawab sebagai penerima kuasa berdasarkan

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Akta Kuasa No. 61 tersebut, dan tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban kepada TERGUGAT II, apalagi terhadap TERGUGAT III dan IV;

35. Bahwa dalil Angka 13 dan Angka 14 jelas bertentangan dengan dalil PARA PENGGUGAT Angka 4, karena sesungguhnya PARA PENGGUGAT telah mengetahui Akta Kuasa No. 61 adalah menjadi dasar penggabungan SHM 25/Andir dan SHM 27/Andir menjadi SHM 3723/Warung Muncang, dan kemudian telah dibalik nama dari THIO KIM ENG menjadi 26 nama ahli waris THIO KIM ENG termasuk PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, karenanya berdasar hukum untuk menolak dalil Angka 13 dan 14 gugatan a quo. Oleh karena bukanlah prosedur jual beli yang dipersalahkan oleh PARA PENGGUGAT, namun PARA PENGGUGAT merasa tidak diberitahukan atas proses pengalihan hak atas Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, dimana jelas atas kesalahan tersebut tidak dapat dibebankan untuk membatalkan jual beli, karena jual beli telah dilaksanakan dengan proses dan prosedur yang benar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apalagi telah dikuatkan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, melainkan kesalahan tidak melaporkan tersebut haruslah dibebankan kepada TERGUGAT I yang dapat dianggap melalaikan ketentuan Pasal 1802 KU H Perdata Jo. Pasal 1801 KUHPerdata;

36. Bahwa adalah salah dan keliru dan harus DITOLAK dalil PARA PENGGUGAT angka 15,16,17 dan 18, oleh karena:-----

a. Bahwa permasalahan yang digugat oleh PARA PENGGUGAT adalah complain karena TERGUGAT I tidak melaporkan proses dan hasil jual beli Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang kepada PARA PENGGUGAT, padahal TERGUGAT I adalah penerima Kuasa dari PARA PENGGUGAT berdasarkan Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 dan atas diri TERGUGAT I berlaku ketentuan Pasal 1802 KUHPerdata Jo. Pasal 1801 KUHPerdata;

b. Bahwa transaksi jual beli dan peralihan hak atas Objek Tanah SHGB 32/Wanmg Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, adalah telah sesuai dengan hukum yang berlaku dan telah dikuatkan dengan putusan berkekuatan hukum tetap yang akan dibuktikan dalam persidangan yang mulai ini, yang terdiri atas:

a) Gugatan Pembatalan jual beli No.301/Pdt.G/2002/PN.Bdg, Akta Perdamaian dan Pencabutan Gugatan No.301/Pdt.G/2002/PN.Bdg;

b) Gugatan Sengketa Kepemilikan No. 259/ Pdt.G/2003/ PN. Bdg Jo. Putusan No. 83 PK/Pdt/2007, yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat (in casu TERGUGAT I dan menyatakan sah dan berharga jual beli dan pengalihan hak atas Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/ Warung Muncang ;

c) Gugatan Pembatalan Akta Perdamaian No. 197/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Mei 2005 Jo. No. 494/ Pdt/2005/PT.DK1 tanggal 20 April 2006 Jo. No. 502 K/Pdt/2007 tanggal 16 Agustus 2007 Jo. No. 819 PK/Pdt/2009 tanggal 2 Februari 2011, yang pada pokoknya menyatakan sah dan berharga Akta-Akta Perdamaian ;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

d)

Gugatan pembatalan SHM 3723/Warung Muncang No. 44/G/2004/PTUN-BDG tanggal 9 September 2004 Jo. No. 238/B/2004/PT.TUN Jkt tanggal 23 Maret 2005 Jo. No. 364 K/TUN/2005 tanggal 23 Februari 2006 Jo. No. 35 PK/TUN/ 2008 tanggal 1 Agustus 2008, yang pada pokoknya menolak gugatan dan menyatakan sah dan berharga SHM 3723/Warung Muncang, dan atas putusan tersebut telah diubah menjadi SHGB 32/Warung Muncang dan telah dibalik nama menjadi keatas nama DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II ;-----

e)

Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang telah dieksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung dan telah diserahkan dalam keadaan kosong kepada TERGUGAT II berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 11 April 2005 ;

f)

Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, sepenuhnya telah menjadi milik TERGUGAT II ;

c.

Bahwa gugatan a quo, bukanlah mengenai gugatan kepemilikan atau derden verzet yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia, karena fakta kepemilikan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT hanyalah nama PARA PENGGUGAT yang tercantum sebagai pemilik berdasarkan SHM 3723/Warung Muncang, padahal SHM 3723/Warung Muncang telah dinyatakan tidak berlaku DAN DIBATALKAN dan telah diterbitkan sertifikat baru yakni SHGB 32/Warung Muncang ke atas nama TERGUGAT II, dimana tindakan TERGUGAT IV mengubah menjadi SHGB 32/Warung Muncang tersebut adalah berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni: No. 44/G/2004/FTUN-BDG tanggal 9 September 2004 Jo. No. 238/B/2004/PT.TUN Jkt tanggal 23 Maret 2005 Jo. No. 364 K/TUN/2005 tanggal 23 Februari 2006 Jo. No. 35 PK/ TUN/2008 tanggal 1 Agustus 2008;—

d.

Bahwa selain SHM 3723/Warung Muncang, PARA PENGGUGAT tidak ada lagi menunjukan bukti kepemilikannya, karena OBJEK SENGKETA sesungguhnya hanyalah mengenai TERGUGAT I tidak melaporkan Basil Akta Kuasa No. 61 tertanggal 20 Januari 1997, berupa pengalihan hak atas Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, dimana TERGUGAT I telah melanggar ketentuan Pasal 1802 KUHPerdara Jo. Pa sal 1801 KUH Perdata ;

37. Bahwa harus DITOLAK dalil PARA PENGGUGAT angka 19 halaman 6 gugatan, oleh karena, sengketa gugatan a quo, sesungguhnya adalah gugatan yang lahir dari hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sedangkan TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PARA PENGGUGAT, karenanya Sita Jaminan tidaklah dapat menyentuh hak milik TERGUGAT II yang tidak ada hubungan hukum apapun dengan PARA PENGGUGAT;-----

38. Bahwa alasan sita jaminan adalah sebagaimana tegas dinyatakan dalam Pasal227 ayat (1) HIR Jo. Pasal 198 ayat (1) HIR dan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, cetakan ke-2, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Halaman 122 sampai dengan 124, angka

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

33 sampai dengan 33.11, yang mengatur syarat-syarat pokok yang harus dipenuhi

untuk mengabulkan Sita Jaminan, yakni:

- a. Perkara belum berkekuatan hukum tetap ;
- b. Adanya sangkaan atau dugaan, yang beralasan, bahwa termohon berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi barang-barangnya, baik yang bergerak maupun yang tetap, dengan maksud menghindari pelaksanaan putusan Jika telah berkekuatan hukum tetap ;
- c. Barang-barang yang dimohonkan sita jaminan, adalah murni milik termohon, bukan milik pihak ketiga ;
- d. Barang-barang yang dimohonkan sita jaminan harus jelas dan terperinci untuk menghindari kesalahan dalam peletakkan sita ;

Bahwa syarat-syarat tersebut di atas, merupakan syarat yang kumulatif, artinya harus terpenuhi seluruhnya tanpa kecuali;-----

39. Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan berdasarkan Fakta Persidangan dari seluruh gugatan yang telah berkekuatan hukum tetap terkait dengan Objek Tanah SHGB 32/ Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang bahwa **TERGUGAT II adalah pemilik Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang yang dimohonkan sita jaminan tersebut,** dimana kedudukan hukum TERGUGAT II adalah pihak ketiga bagi PARA PENGGUGAT, karena sengketa gugatan sesungguhnya mengenai hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dan tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT II ;
40. Bahwa harus pula DITOLAK dalil PARA PENGGUGAT angka 20 halaman 7 Gugatan, oleh karena TERGUGAT II berdasarkan putusan-putusan yang telah diperiksa dan telah berkekuatan hukum tetap adalah Pembeli Beritikad Baik yang harus dilindungi, karenanya adalah salah dan keliru untuk menghukum TERGUGAT II yang sama sekali tidak memiliki kepentingan hukum dengan PARA PENGGUGAT. Selama transaksi jual beli berlangsung, sejak Tahun 1999 dan proses gugatan berjalan sejak tahun 2002 terhadap Objek Tanah SHGB 32/ Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, tidak terkait dengan PARA PENGGUGAT. Sedangkan substansi gugatan PARA PENGGUGAT hanyalah mengenai "complain" PARA PENGGUGAT karena TERGUGAT II tidak melaporkan proses dan hasil transaksi jual beli kepada PARA PENGGUGAT, dan tidak ada hubungannya dengan fakta kepemilikan atas Objek Tanah SHGB 32/ Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang milik TERGUGAT II. Lagipula adalah salah dan keliru menempatkan TERGUGAT II sebagai pihak TERGUGAT, karena hubungan hukum TERGUGAT seharusnya adalah apabila terkait langsung dengan kepentingan hukum PENGGUGAT, sedangkan TERGUGAT II adalah Pihak ketiga bagi PARA PENGGUGAT ;
41. Bahwa harus juga DITOLAK Angka 21 Gugatan untuk oleh karena, permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat, yakni berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2000, yang berbunyi:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

"Mahkamah Agung memberikan petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama. Para hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:----

- a) Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atm surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;-----
- b) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;...";-----

42. Bahwa faktanya dasar hukum yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah berupa SHM 3723/Warung Muncang yang berdasarkan putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap telah dibatalkan dan berubah menjadi SHGB 32/Warung Muncang atas nama DAPENMA PAMSI in casu TERGUGAT II, dan juga substansi gugatan adalah mengenai pelanggaran atas Pasal 1802 KU H Perdata jo. Pasal 1801 KUHPerdata antara PARA PENGGUGAT selaku Pemberi Kuasa dengan TERGUGAT I selaku Penerima Kuasa, dan bukan mengenai hubungan hutang piutang, oleh karenanya tidak ada alasan hukum permintaan PARA PENGGUGAT agar terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit iwerbaar bij voorrad*) sehingga permintaan demikian haruslah ditolak ;

**Mengenai Permohonan Tidak Sahnya Akta-Akta sebagaimana Petitum Angka 4 halaman 8 Gugatan, harus DITOLAK oleh karena:**

43. Bahwa akta-akta tersebut pada Angka 4 halaman 8 Gugatan dokumen-dokumen dan akta yang telah diperiksa dan diuji di Pengadilan Negeri Bandung dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yakni:-----

- a) Gugatan Pembatalan jual beli No.301/Pdt.G/2002/PN.Bdg, Akta Perdamaian dan Pencabutan Gugatan No.301/Pdt.G/2002/PN.Bdg ;-----
- b) Gugatan Sengketa Kepemilikan No. 259/Pdt.G/2003/ PN.Bdg Jo. Putusan No. 83 PK/Pdt/2007, yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat (in casu TERGUGAT I dan menyatakan sah dan berharga jual beli dan pengalihan hak atas Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang ;-----
- c) Gugatan Pembatalan Akta Perdamaian No. 197/ Pdt.G/2004/PN Jkt.Pst tanggal 25 Mei 2005 Jo. No. 494/ Pdt/2005/ PT.DKI tanggal 20 April 2006 Jo. No. 502 K/Pdt/2007 tanggal 16 Agustus 2007 Jo. No. 819 PK/Pdt/2009 tanggal 2 Februari 2011, yang pada pokoknya menyatakan sah dan berharga Akta-Akta Perdamaian ;
  - c).a Gugatan pembatalan SHM 3723/Warung Muncang No. 44/G/2004/PTUN-BDG tanggal 9 September 2004 Jo. No. 238/B/20G4/FT.TUN jkt tanggal 23 Maret 2005 Jo. No. 364 K/TUN/200 tanggal 23 Februari 2006 Jo. No. 35 PK/TUN/2008 tanggal 1 Agustus 2(XB, yang pada pokoknya menolak gugatan dan menyatakan sah dan berharga SHM 3723/ Warung Muncang, dan atas putusan tersebut telah diubah menjadi SHGB 32/Warung Muncang dan telah dibalik

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama menjadi keatas nama DAPENMA PAMS1 in casu TERGUGAT II; Bahwa apalagi atas Obyek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang telah dieksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung dan telah diserahkan dalam keadaan kosong kepada TERGUGAT II berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 11 April 2005, sehingga Objek Tanah SHGB 32/Warung Muncang dahulu SHM 3723/Warung Muncang, sepenuhnya telah menjadi milik TERGUGAT II ;

44. Bahwa mengenai nilai bukti suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, menurut Yurisprudensi Tetap MA tanggal 23 Juli 1975 No. 102/K/SIP/1972, "bahwa putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap pihak-pihak yang bersengketa", maka sangat relevan apabila gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak ;-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas yang didukung oleh Fakta Hukum dan Bukti yang Sempurna, maka TERGUGAT II mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili dan memeriksa Perkara ini, berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:-----

### **DALAM PETITUM:**

#### **I. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II ;-----
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet on vanldijke verklaard*).|-----

#### **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat III telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 11 Februari 2014 sebagai berikut :-----

#### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III;
2. a. Bahwa obyek perkara aquo adalah berupa barang tetap atau barang tidak bergerak berupa bidang tanah.;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

b. Bahwa letak obyek perkara aquo adalah di Jalan Jenderal Sudirman No.647

Bandung - Jawa Barat, dimana wilayahnya termasuk wilayah hukum  
Pengadilan Negeri Bandung.;

Sebagaimana Pasal 118 ayat (3) HIR menyatakan :-----

*".....atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu diajukan  
kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak  
barang itu";*

Berhubung karena obyek perkara aquo adalah barang tetap dan terletak di  
Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat maka berdasarkan ketentuan Pasal 118  
ayat (3) HIR tersebut maka perkara aquo seharusnya diajukan di Pengadilan  
Negeri Bandung, dan oleh karena itu maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat  
secara kompetensi/ kewenangan relatif tidak berwenang untuk mengadili  
perkara aquo, sehingga perkara aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima.;

3. Gugatan Kurang Pihak ( Partij);-----

Bahwa sebagaimana surat gugatan Penggugat No. 413/Pdt.G/2013/PN.Bogor  
tanggal 27-06-2013 halaman 8 No.4 menyatakan tidak sah dan tidak  
mempunyai kekuatan hukum perbuatan peralihan hak atas tanah dan  
bangunan yang sekarang menjadi obyek sengketa berdasarkan :-----

1. Akta Kuasa No.61 tanggal 20-01-1957 yang dibuat oleh dan dihadapan  
H.M. AFDAL GAZALI, SH.;-----
2. Akta perjanjian No.50 tanggal 11-10-1999 yang dibuat oleh dan  
dihadapan H.M. AFDAL GAZALI, SH, Notaris di Jakarta.;
3. Akta Pwernjanjian Pengikaaian No. 134 tanggal 23-12-1999 yang dibuat  
oieh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M. AFDAL GAZALI, SH  
Notaris di Jakarta.;
4. Akta Kuasa Menjual No. 137 tanggal 23-12-1999 yang dibuat oleh  
FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M. AFDAL GAZALI, SH Notaris di  
Jakarta.;
5. Akta Penyerahan No. 135 tanggal 23 -12- 1999 yang dibuat oleh FERRY  
RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M. AFDAL GAZALI, SH.  
Notaris di Jakarta ;-----
6. Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No. 136 tanggal 23-12-1999 yang dibuat  
oleh FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, pengganti dari H.M. AFDAL  
GAZALI, SH Notaris di Jakarta.;-----
7. Akta Pelepasan Hak No.6 tanggal 6-6-2003 yang dibuat oleh dan  
dihadapan MASRI HUSEN, SH, Notaris di Bandung.;
8. Akta Perdamaian No.3 tanggal 29-01-2003 yang dibuat oleh dan  
dihadapan HOTMAN SYUKUR NASUTION, SH. Notaris di Jakarta.;
9. Akta Pernyataan No.6 tanggal 30-1-2003 yang dibuat oleh dan  
dihadapan HOTMAN SYUKUR NASUTION, SH. Notaris di Jakarta.;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Atas dasar hal tersebut diatas maka H.M. AFDAL GAZALI, SH, ; FERRY RAMDHAN AFDAL, MBA, ; MASRI HUSEN, SH dan HOTMAN SYUKUR NASUTION, SH. harus ditarik sebagai sebagai pihak dalam perkara aquo karena telah melakukan perbuatan hukum dan diberikan kesempatan untuk mempertahankan produk hukum yang telah diterbitkannya yang dituntut oleh para Penggugat.;

4. **Eksepsi tentang Kewenangan Bertindak / Kapasitas Hak.**

Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kualitas maupun kapasitas hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo, dengan dasar dan alasan ;

a. Bahwa terhadap obyek aquo telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 28 - 02 - 2011 No. 129/HGB/BPN.32/2011 dan atas ;

b. dasar surat keputusan tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 32/ Warung Muncang, seluas 2.617M2 atas nama DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA ( DAPENMA PAMSI).;

5. **Eksepsi tentang Kewenangan Absolut ( Absolut Compententir).**

Bahwa Pegadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini, karena perkara ini bukan perkara perdata yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Pusat akan tetapi merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 4 Undang- undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang- undang No.9 tahun 2004 jo. Undang-undang No.51 Tahun 2009 tentang Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, termasuk kepegawaian berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku”;

Hal ini dapat dibuktikan dari para pihak yang bersengketa, Obyek Sengketa dan hal yang dituntut Penggugat untuk diputus pengadilan yaitu ebagai berikut:

a. Para pihak yang bersengketa atau yang berperkara adalah adalah Orang dengan Badan Pejabat Tata Usaha Negara. Penggugat dalam perkara ini adalah EDDY SOELAKSANA dan BUDI MULYA SENTANA yang berkedudukan sebagai pribadi ( natuurlijke person ). Sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV adalah Pejabat Tata Usaha Negara.;

b. Obyek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara.;

Obyek Sengketa dalam perkara ini sebagaimana didalilkan Penggugat halaman 5 No. 16 surat gugatannya tertanggal 27 - 06 - 2013 adalah menyatakan permohonan penerbitan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 28- 02- 2011 No. 129/HGB/BPN.32/2011 yang dilakukan oleh Tergugat III dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 32/ Warung Muncang, seluas 2.617M2 atas nama DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA (DAPENMA PAMSI ).yang dilakukan oleh Tergugat IV harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.;

Tindakan Tergugat III menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dan tindakan Tergugat IV menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan 32/Warung Muncang merupakan tindakan hukum pemerintahan yang berdasarkan hukum public dan bersifat sepihak (*eenzijdig publiek rechtelijke handeling*).]

Bahwa tindakan hukum Tergugat III dan Tergugat IV tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ( *beschikking* ), dengan alasan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Tergugat III dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat IV ke pada Tergugat II secara tertulis, maka tindakannya termasuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara ( UU No.5 Tahun 1986 jo. UU No.9 Tahun 2004 jo. UU No.51 Tahun 2009 ) yang menyatakan :-----

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";-----

- c. Hal yang dituntut termasuk Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada petitum halaman 9 No. 5 menyatakan :

"Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 28 - 02 - 2011 No. 129/HGB/BPN.32/2011 ";

Halaman 9 No.6 menyatakan "Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 32/ Warung Muncang, seluas 2.617M2 atas nama DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA (DAPENMA PAMSI)".;

Dengan demikian jelas bahwa Penggugat telah keliru mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Oleh karena itu Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan menolak gugatan para penggugat tanggal 27-06-2013 No413/Pdt.G/2013/PNJKT PST atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Onvanklijke Verklaard*);-----

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok Perkara ini, dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas demi kepentingan Tergugat III.;
  2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas gugatan Penggugat karena tidak beralasan hukum yang kuat, mengingat Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya dan kedudukannya selaku Penggugat tidak cukup beralasan menurut hukum untuk mengajukan gugatan ini.;
  3. Bahwa obyek tanah aquo adalah Setipikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung Muncang, tanggal 28-10-1994 tercatat atas nama DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA ( DAPENMA PAMSI ) diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 28 - 02 - 2011 No. 129/HGB/BPN.32/2011 ;
  4. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 28 - 02 - 2011 No. 129/HGB/BPN.32/2011 oleh Tergugat III dan penerbitan Setipikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung Muncang, tanggal 28-10-1994 tercatat atas nama DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA ( DAPENMA PAMSI ) oleh Tergugat IV , adalah tindakan yang didukung dengan dasar dan alasan-alasan yang dibenarkan hukum karena sesuai dengan fakta hukum dan data yang ada pada Tergugat III dan Tergugat IV penerbitan nya dilandasi dengan persyaratan dan kelengkapan serta dilakukan dengan prosedur sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.;
  5. Bahwa tindakan Tergugat III yang menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 28 - 02 - 2011 No. 129/HGB/BPN.32/2011 dan Tergugat IV yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung Muncang tercatat atas nama DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA ( DAPENMA PAMSI ) bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) akan tetapi merupakan perbuatan yang sesuai dengan hukum karena telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.;
- Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:-----

### DALAM EKSEPSI

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat III untuk seluruhnya.;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.;-----

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Onvanklijke Verklaard*);-----
2. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 28 - 02 - 2011 No. 129/HGB/BPN.32/2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA (DAPENMA PAMSI) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.;-----
3. Menyatakan Setipikat Hak Guna Bangunan No.32/Warung Muncang, tanggal 28-10-1994 tercatat atas nama DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA ( DAPENMA PAMSI adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;—
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya. (*ex aequo et bono* ). ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan jawaban ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Mei 2015 Nomor 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.616.000,- (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat , menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat II pada tanggal 26 Mei 2015, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 13 Mei 2015 Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, tersebut.
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 14 Januari 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I telah

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II tanggal 26 Mei 2015;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 23 Pebruari 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II tanggal 26 Mei 2015;
  4. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 3 Pebruari 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II tanggal 26 Mei 2015;
  5. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 3 Pebruari 2016, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II tanggal 26 Mei 2015;
  6. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 3 Pebruari 2016, kepada Turut Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II tanggal 26 Mei 2015;
  7. Memori banding tertanggal 31 Mei 2016 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Juni 2016, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I tanggal 14 Juni 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 10 Juni 2016, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Pembanding berdasarkan surat Wakil Panitera Pengadilan negeri Jakarta Pusat Nomor W10.UI.8436.Ht.02.VI.16.04.Eka, W10.UI.8437.Ht.02.VI.16.04.Eka dan Nomor W10.UI.8438.Ht.02.VI.16.04.Eka tanggal 9 Juni 2016;
  8. Kontra memori banding tertanggal 30 Juni 2016 yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 Juni 2016 dan diberitahukan secara resmi kepada Pembanding semula Penggugat II berdasarkan surat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor W10.UI.9720.Ht.02.VII.16.04.eka tanggal 12 Juli 2016;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

9. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat II tanggal 16 Maret 2016, Terbanding I semula Tergugat I tanggal 14 Januari 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 23 Februari 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 3 Februari 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 3 Februari 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Penggugat I tanggal 3 Februari 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari pembanding semula Penggugat II yang diajukan pada tanggal 26 Mei 2015 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 13 Mei 2015, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat II dalam memori bandingnya tertanggal 31 Mei 2016 yang secara panjang lebar akan tetapi pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah tidak memuat secara lengkap keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding Sdri TATYANA INDRATI HASYIM, SH selaku pemegang protokol Notaris SOELAIMANSYAH, SH yang mengakibatkan batalnya putusan;
2. Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengingkari facta Notaris yang terbukti di dalam persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tentang Akta No. 61 Tanggal 20 Januari adalah Akta Penyimpanan atas permintaan dari RIYO MIYAZAKI dari PT MERTEX yang berkedudukan di Mojokerto Jawa Timur, yang mengakibatkan batalnya putusan;
3. Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah tidak mencantumkan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang didelegasikan melalui Pengadilan Negeri Bandung di dalam pertimbangan maupun amar putusan di dalam pertimbangan maupun amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 13 Mei 2015 No. 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST, yang mengakibatkan batalnya putusan;
4. Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan pertimbangan hukum yang saling bertentangan antara pertimbangan hukum yang lainnya didalam putusan yang sama, yang mengakibatkan batalnya putusan;
5. Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan pertimbangan hukum yang bertentangan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Pembanding dahulu Para Penggugat dan Putusan Sela tanggal 15 April 2014, No. 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST ;

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat II tersebut, maka Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 30 Juni 2016 dan diterima di bagian perdata Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 Juli 2016 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : bahwa berdasarkan hasil kajian dan analisa Terbanding II terhadap putusan judex factie tersebut, ternyata judex factie telah tepat dan benar mempertimbangkan dan memutus perkara No. 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 13 Mei 2015 dan karena telah sesuai dengan kaidah-kaidah hukum formil dan materiil, sehingga berdasarkan hukum untuk menguatkan putusan aquo dan menolak banding dari Pembanding tersebut, yang uraian selengkapnya menunjuk pada kontra memori banding Terbanding II semula Tergugat II terlampir;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 13 Mei 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat II tanggal 31 Mei 2016 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Juni 2016 dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 30 Juni 2016 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 Juni 2016, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis tingkat pertama dalam eksepsi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan dasar pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Pembanding semula Penggugat II kepada Terbanding I semula Tergugat I dan terbanding II semula Tergugat II serta Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi awal permasalahan tersebut Penggugat dalam gugatannya mengajukan antara lain : bahwa setelah selesai dilakukan penggabungan dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 3723/Kel. Warung Muncung, maka asli Sertifikat Hak Milik No. 3723/Kel.Warung Muncung, sepengetahuan Para Penggugat telah dipegang dan disimpan oleh Tergugat I dan hingga saat ini Para Penggugat belum pernah menanda tangani surat-surat berupa apapun yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah tersebut kepada siapapun;

Menimbang, bahwa para Penggugat mendapatkan informasi yang dapat dipercaya jika tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 3723/Kel Warung Muncung, telah dilakukan peralihan hak berdasarkan Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 dibuat dihadapan Notaris SULAIMAN, oleh Tergugat I bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan selaku kuasa dari seluruh ahli waris Thio Kim Eng dialihkan kepada Tergugat II;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Kuasa 61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat oleh dan dihadap Notaris Sulaimanyah, SH, Tergugat I bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Ahli Waris Thio Kim Eng, dengan Tergugat II telah membuat Akta Perjanjian No. 50 tanggal 11 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan H.M. AFDAL GAZALI, SH Notaris di Jakarta yang pada Pokoknya Tergugat I dan tergugat II sepakat diantaranya untuk melakukan jual beli atas 1 (satu) bidang tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dan Akta perjanjian pengikatan nomor : 134 tanggal 23 Desember 1999 yang dibuat dihadapan Ferry Ramdhan Afdal ,MBA. Pengganti dari H.M. Afdal Gazali ,SH. Notaris di Jakarta ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memperhatikan posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut diatas adanya dugaan Penggugat terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III dan Tergugat IV adalah bermula atas keraguan Para Penggugat atas eksistensi Surat Kuasa 061 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris SULAIMANSYAH, SH yang kemudian melahirkan Akta Perjanjian No. 50 tanggal 11 Oktober 1999 yang dibuat oleh dihadapan H.M. AFDAL GAZALI, SH Notaris di Jakarta;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Kuasa No. 61 tanggal 20 Januari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris SULAIMANSYAH, SH yang melahirkan Akta Perjanjian No. 50 tanggal 11 Oktober 1999 yang yang dibuat dan dihadapan H.M. AFDAL GAZALI, SH NOTARIS DI JAKARTA, maka secara yuridis kedua Notaris dimaksud harus ikut bertanggung jawab atas isi Akta dimaksud, sebab hingga saat ini Para Penggugat belum pernah menanda tangani surat-surat berupa apapun yang bermaksud untuk memimndahkan hak atas tanah tersebut kepada siapapun;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dengan alasan gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) tersebut menurut Majelis Hakim tingkat banding, bahwa memang terhadap siapa-siapa yang akan dijadikan pihak dalam suatu gugatan adalah hak sepenuhnya dari pihak Penggugat, akan tetapi oleh karena Penggugat sendiri yang mendalilkan bahwa pihak yang dinilai melakukan perbuatan melawan hukum adalah bukan hanya Tergugat I, II, III, IV karena masalah tersebut bermula dari akta kuasa No. 61 yang dibuat dihadapan Notaris SULAIMANSYAH, SH dan Akta Perjanjian No. 50 yang dibuat dihadapan H.M. AFDAL GAZALI, SH Notaris di Jakarta, yang mana Para Penggugat merasa belum pernah menadatangani surat tersebut, maka untuk menentukan sah tidaknya akta-akta tersebut sepatutnya pihak-pihak yang melahirkan akta-akta yang menjadi penyebab awal timbulnya perbuatan melawan hukum tersebut harus dijadikan pihak dalam gugatan ini . dengan demikian maka gugatan mengandung error in persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 186/R/PDT/1984 tanggal 18 Desember 1985 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 200K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 , demikian pula adanya Penggugat merasa tidak pernah menanda tangani Akta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa nomor : 61 tersebut seharusnya Penggugat buktikan dahulu secara perkara pidana agar keadaan akta kuasa nomor 61 tersebut apa palsu apa tidak agar semuanya menjadi jelas dan tidak premature gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II yang mengatakan gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dapat diterima maka eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan oleh karenanya eksepsi Tergugat II diterima untuk sebagian;

### Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II tentang gugatan Penggugat kurang pihak adalah beralasan menurut hukum dan diterima maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 13 Mei 2015 haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat II berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait;

### MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 413/PDT.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 13 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

### DENGAN MENGADILI SENDIRI

#### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II/Terbanding II tentang gugatan Penggugat kurang pihak;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menghukum Penggugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang untuk dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **SENIN** tanggal **8 AGUSTUS 2016**, oleh kami : **NY. ESTER SIREGAR, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, **MOH. EKA KARTIKA EM, SH.,M.Hum** dan **DR. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 27 Mei 2016 Nomor : 314/PEN/PDT/2016/PT.DKI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **15 AGUSTUS 2016** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis di atas serta : **NY. NURUSSABIHA, SH,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara.

### HAKIM-HAKIM ANGGOTA

### KETUA MAJELIS HAKIM

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

**NY. ESTER SIREGAR, SH.MH**

**DR. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum**

### PANITERA PENGGANTI

**NY. NURUSSABIHA, SH.,MH**

### Rincian Biaya Banding :

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

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)