



PUTUSAN

Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JOHANES S, bertempat tinggal di Jalan Kayu Mas Timur No. 45 RT.04 / RW. 03, Kelurahan Pulogadung, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya **Hamza Rahayaan, S.H & Partners**, Advokat / Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Siliwangi No. 86, Sepanjang Jaya, Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat 17114, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Lawan:

1. **TUNGGUL S**, bertempat tinggal di Jalan Swasembada Timur XXI Nomor 34, RT.017/005, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **BERLIANA SIHOMBING**, bertempat tinggal di Jalan Swasembada Timur XII/31, RT.001/005, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **ROSMAWATI SIHOMBING**, bertempat tinggal di Jalan Perjuangan I RT.004/007 Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;
4. **JONSON SIHOMBING**, bertempat tinggal di Kp. Tambun Permata RT.003/008, Kelurahan Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;
5. **MARLINA LIBERTI S**, bertempat tinggal di Kampung Pinggir Rawa RT.004 / RW.006, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V** ;
6. **PT. KREANOVA PHARMARET**, beralamat Kantor di Jalan Biak Nomor 39, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI** ;

Halaman 1 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **THOMAS HOSEAN COIVANLEE**, bertempat tinggal di Kondominium Taman Anggrek Tower 2 43 G, RT.002 / RW.007 Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VII** ;
8. **NOTARIS & PPAT, DEWI HIMIYATI TANDIKA, S.H.**, beralamat Kantor di Ruko Graha Boulevard Blok C-03, Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VIII** ;
9. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Cq. KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) WILAYAH DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BPN KOTAMADYA JAKARTA UTARA**, beralamat kantor di Jalan Melur Nomor 10, Kelurahan Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;
10. **RINI ABAST**, beralamat kantor di Jalan Melur Nomor 10, Kelurahan Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II** ;

Tergugat I sampai dengan Tergugat V dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Monang Dixon Gultom, S.H., M.H.**, Advokat, beralamat kantor di Blok HL 40 RT. 011 / RW. 019, Medan Satria, Pejuang Jaya, Harapan Indah Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2021;

Tergugat VI sampai dengan Tergugat VII dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Djaka Susanto Ph., S.H. & Partners**, Advokat, beralamat kantor di Gedung Apotek Roxy Lt.2 Jalan RS Fatmawati Nomor 55, Pondok Labu, Jakarta 12450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 5 April 2021 dan tanggal 17 April 2021;

Tergugat VIII dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Yahya Rudy, S.H.**, Advokat, beralamat kantor di Ruko Graha Boulevard Blok C-03, Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Kotamadya Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Februari 2021 dalam Register Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah Anak ke-3 (tiga)/anak kandung (sedarah) dari 6 (enam) bersaudara yang merupakan anak dan sekaligus Ahli Waris dari orang tua (ayah) bernama D.B Sihombing (almarhum) yang bernama lengkap DARBIN BURHANUDIN SIHOMBING telah meninggal dunia pada 25 Mei 1995 dan (ibu) M. Pangaribuan (lengkapnya bernama MATINGGA PANGARIBUAN) yang juga telah meninggal dunia pada 7 November 2018;
2. Bahwa anak-anak atau Ahli Waris dari (Almarhum) D.B Sihombing dan Almarhumah M. Pangaribuan urutannya sebagai berikut:
 - 2.a. Rosmawati Sihombing, TERGUGAT III;
 - 2.b. Jonson Sihombing, TERGUGAT IV;
 - 2.c. JOHANES S, PENGUGAT;
 - 2.d. Berliana Sihombing, TERGUGAT II;
 - 2.e. Tunggul S, TERGUGAT, TERGUGAT I;
 - 2.f. Marlina Liberti S, TERGUGAT V;
3. Bahwa semasa orang tua PENGUGAT masih hidup, PENGUGAT tumbuh besar dan bertempat tinggal bersama saudara kandung lainnya (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V) di Tanah dan Bangunan yang menjadi rumah milik orang tua PENGUGAT yang berlokasi DAHULU di alamat Jalan Alur Laut No. 5 RT.014/016, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Kota, Kotamadya Jakarta Utara, SAAT INI alamatnya menjadi Jalan Alur Laut No. 5 RT.003/06, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara;
4. Bahwa tanah dan bangunan rumah milik Orang Tua PENGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V seluas \pm 402 M2 kepemilikannya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan a/n. MATINGGA PANGARIBUAN diterbitkan pada tanggal 9 Juni 2010 yang merupakan perubahan dari bekas Serifikat Hak Pakai No. 15/Rawabadak a/n. DARBIN SIHOMBING diterbitkan pada tanggal 2 Oktober Tahun 1980 dengan batas batas tanah sebagai berikut;

Halaman 3 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Simatupang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Hasan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Butar Butar;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;

Hal mana saat ini Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan a/n. MATINGGA PANGARIBUAN telah dibalik nama atas nama TERGUGAT VI;

5. Bahwa perubahan Sertifikat yang semula atas nama MATINGGA PANGARIBUAN (Ibu PENGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V) MENJADI Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan yang sekarang sudah atas nama TERGUGAT VI merupakan perubahan yang berdasarkan dari JUAL BELI YANG TIDAK SAH, mengingat tanah dan bangunan rumah dalam Sertifikat merupakan HARTA BERSAMA dan Warisan dan atau Peninggalan dari almarhum DARBIN SIHOMBING (Ayah) dari PENGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V);
6. Bahwa terkait Peninggalan/Warisan dari almarhum DARBIN SIHOMBING (Ayah) tersebut, BELUM PERNAH DIBAGI BAGI baik secara Hibah dan atau Ketentuan Kesepakatan lainnya (pada saat MATINGGA PANGARIBUAN masih hidup) atau secara Waris (pada saat MATINGGA PANGARIBUAN telah wafat) kepada PENGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV serta TERGUGAT V dengan dasar Harta bersama/Harta Peninggalan/Warisan dari almarhum DARBIN SIHOMBING;
7. Bahwa yang mengejutkan pada tahun 2011 di saat PENGUGAT berada di Medan (Sumatera Utara) tanpa pemberitahuan dan tanpa persetujuan PENGUGAT yang merupakan anak ke-3 (tiga)/ahli waris, Ibu MATINGGA PANGARIBUAN (saat itu masih hidup) bersama TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara diam-diam telah mengalihkan/menjual rumah Peninggalan/Warisan almarhum DARBIN SIHOMBING kepada atas nama perusahaan (PT. KREANOVA PHARMARET) disebut sebagai TERGUGAT VI dengan Komisaris Perusahaan yang ikut menandatangani bernama (THOMAS HOSEAN COIVANLEE) disebut sebagai TERGUGAT VII, melalui/dihadapan Notaris (PPAT-DEWI HIMIYATI TANDIKA, SH)

Halaman 4 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- disebut sebagai TERGUGAT VIII sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011;
8. Bahwa berdasarkan data dan fakta yang PENGUGAT ketahui, pada saat pengalihan/menjual rumah peninggalan/warisan, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan V ikut memberikan persetujuan sebagai Ahli waris sebagaimana bunyi dalam Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT VIII;
 9. Bahwa terkait perbuatan hukum mengalihkan/menjual rumah peninggalan/warisan almarhum DARBIN SIHOMBING (Ayah) yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V kepada TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII, dihadapan TERGUGAT VIII, nyata-nyata TELAH MENINGGALKAN PENGUGAT sebagai anak/ahli waris yang juga punya hak yang sama baik dalam hal memberikan persetujuan dan menerima bagian dari hasil penjualan sebagaimana ahli waris lainnya;
Bahkan terhadap rumah Peninggalan/Warisan yang telah beralih kepada TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII, saat ini telah disewakan/dikontrakkan oleh TERGUGAT VI/TERGUGAT VII kepada TURUT TERGUGAT II untuk menempatnya. Bahkan oleh TURUT TERGUGAT II telah dilakukan renovasi terhadap rumah tersebut;
 10. Bahwa tegasnya, dalam Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT VIII, PENGUGAT TIDAK PERNAH MENANDATANGANI SURAT KUASA dan atau SURAT PERSETUJUAN atau AKTA JUAL BELI sebagai anak/ahli waris DAN TIDAK PERNAH MENGHADAP/HADIR dihadapan TERGUGAT VIII baik secara sendiri maupun bersama TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V apalagi bersama TERGUGAT VI dan VII;
 11. Bahwa telah diketahui, keberadaan Surat Persetujuan yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 18 Februari 2011 sebagai dasar Ahli Waris dianggap semuanya menyetujui Jual Beli dan Akta Jual Beli yang dibuat TERGUGAT VIII pada tanggal 17 Maret 2011 itu, faktanya adalah PENGUGAT pada tanggal dibuatnya surat persetujuan dan akta jual beli BERADA DI MEDAN (Sumatera Utara);
 12. Bahwa Perbuatan Hukum mengalihkan/menjual rumah peninggalan/warisan almarhum DARBIN SIHOMBING (Ayah PENGUGAT) terletak di Jalan Alur Laut No. 5 RT.003/06, Kelurahan Rawa Badak Selatan,

Halaman 5 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V kepada TERGUGAT VI dan VII tanpa melibatkan persetujuan PENGGUGAT, jelas menurut hukum pengalihan/jual beli tersebut tidak sempurna karenanya patut dinyatakan TIDAK SAH karenanya BATAL DEMI HUKUM;
13. Bahwa juga sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah, TERGUGAT VIII telah mengesampingkan norma Undang-Undang Notariat dan jabatan sebagai Notaris & PPAT yang terikat pada azas procedural dan kehati-hatian, sehingga perbuatan hukum TERGUGAT VIII membuat/menerbitkan Akta Jual Beli dengan Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 nyata nyata didasari pada perbuatan hukum Jual Beli yang tidak sah, mengingat faktanya Surat Persetujuan Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan itu telah mencatut/memalsukan tanda tangan PENGGUGAT, berakibat akta jual beli nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 patut dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN dan BATAL MENURUT HUKUM;
14. Bahwa apalagi telah nyata Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VIII dibuat dengan dasar kepalsuan dan rangkaian kebohongan, sehingga sebagai sebuah AKTA NOTARIAT jelas TIDAK MEMENUHI SYARAT SUBJEKTIF dan SYARAT OBJEKTIF dari SYARAT SAHNYA SUATU PERJANJIAN sebagaimana maksud dalam Pasal 1320 Jo. 1321 KUHPdata, APALAGI DIJADIKAN DASAR BALIK NAMA Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan dari a/n. MATINGGA PANGARIBUAN kepada TERGUGAT VI;
15. Bahwa terkait keharusan untuk pembatalan Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VIII, hal itu telah sesuai berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 6 Agustus 1973 No. 663/K/Sip/1971 berbunyi, "Bahwa meskipun Jual Beli Tanah/Rumah tersebut sudah memenuhi prosedur Perundang-Undangan Agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan hal yang tidak wajar atau ikhtiar-ikhtiar yang tidak jujur".;
16. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII secara nyata telah mendatangkan kerugian bagi

Halaman 6 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

PENGUGAT karnanya patut dikwalifikasikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

17. Bahwa berdasar pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dinyatakan "Tiap Perbuatan yang Melanggar Hukum dan Membawa Kerugian Kepada Orang Lain, Mewajibkan Orang yang Menimbulkan Kerugian itu Karena Kesalahannya Untuk Mengganti Kerugian Tersebut";
18. Bahwa nilai harga rumah peninggalan/warisan yang telah beralih kepada TERGUGAT VI dan VII, berdasarkan NJOP pada tahun 2020 adalah sebesar Rp.2.511.210.000,- (dua milyar lima ratus sebelas juta dua ratus sepuluh ribu rupiah).

Dengan demikian, akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII, secara materiil PENGUGAT telah mengalami kerugian akibat hak yang harusnya diperoleh dari penjualan rumah warisan/peninggalan apabila dibagi pada seluruh Ahli Waris, maka besaran yang diterima pada masing-masing Ahli Waris sebesar Rp.418.535.000,- (empat ratus delapan belas juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

19. Bahwa selain itu kerugian Immaterial yang tidak ternilai akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V karena telah melakukan pencatutan nama dan tanda tangan palsu terhadap PENGUGAT serta perbuatan TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII karena telah melakukan rangkaian perbuatan lanjutan terkait rekayasa dan pembunuhan karakter terhadap eksistensi PENGUGAT sebagai Ahli Waris yang SAH (anak ke-3) dan sikap merendahkan. Kerugian Immaterial ini sangat tidak ternilai, tapi berdasarkan kepatutan dan keadilan sangat beralasan PENGUGAT mengajukan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
20. Bahwa berhubung dasar mengalihkan/menjual rumah peninggalan/warisan almarhum DARBIN SIHOMBING (Ayah PENGUGAT) terletak di Jalan Alur Laut No. 5 RT.003/06, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang TIDAK SAH dan dijadikannya dasar balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan menjadi atas nama TERGUGAT VI adalah rangkaian perbuatan TIDAK SAH karenanya BATAL DEMI HUKUM;

Halaman 7 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

21. Bahwa proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan semula a/n. MATINGGA PANGARIBUAN, BERUBAH menjadi TERGUGAT VI dengan dasar Akta Jual Beli patut dinyatakan Cacat Hukum mengingat didasari dari DASAR YANG TIDAK SAH;
22. Bahwa Untuk menghindari adanya upaya-upaya dan itikad tidak baik dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V juga perbuatan hukum lanjutan dari TERGUGAT VI (atas nama pemilik SHGB saat ini), TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII, untuk menjual, menjaminkan dan atau mengalihkan objek sengketa a quo dengan cara apapun kepada orang/pihak lain, agar gugatan aquo tidak menjadi sia-sia nantinya, maka sangat beralasan hukum PENGGUGAT mohon untuk diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan rumah Seluas \pm 402 M2 yang terletak setempat di alamat Jalan Alur Laut No.5 RT.003/06, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Simatupang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Hasan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Butar Butar;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
23. Bahwa terkait kedudukan TURUT TERGUGAT I, PENGGUGAT mohon untuk melakukan proses Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan atas nama TERGUGAT VI dengan dasar PERALIHAN/JUAL BELI TIDAK SAH dan tidak memproses apapun terkait pengajuan dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V juga perbuatan hukum lanjutan dari TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII, yang berhubungan dengan Sertifikasi atau Ketentuan Agraria terkait Tanah dan Bangunan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jalan Alur Laut No. 5 RT.003/06, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara Seluas \pm 402 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan atas nama TERGUGAT VI;
24. Bahwa terkait kedudukan TURUT TERGUGAT II sebagai Penyewa Tempat dari TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, PENGGUGAT mohon

Halaman 8 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada TURUT TERGUGAT II ikut serta merawat fisik tanah dan bangunan dan dikemudian hari dapat patuh terhadap keputusan dalam perkara aquo;

25. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam Gugatan ini, Jelas dan nyata bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT terjadi akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V bersama TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII, karenanya sudah sepatutnya untuk membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V serta TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII, secara tanggung renteng;
26. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti yang cukup, maka kiranya berkenan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Hakim yang memeriksa perkara ini mengambil keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, verzet, banding taupun kasasi dengan perintah membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;

Berdasarkan alasan/dalil sebagaimana terurai secara lengkap di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menetapkan PENGGUGAT Sebagai Ahli Waris Sah dari DARBIN BURHANUDIN SIHOMBING (almarhum) dan MATINGGA PANGARIBUAN (almarhumah);
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V serta TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT;
4. Menyatakan Jual Beli terhadap Tanah dan Bangunan Rumah Seluas \pm 402 M2 yang Terletak Setempat di Alamat Jalan Alur Laut No.5 RT.003/06, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Simatupang;

Halaman 9 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Hasan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Butar Butar;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;

TIDAK SAH, dengan demikian terhadap Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 patut dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN dan BATAL MENURUT HUKUM;

5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V serta TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII Secara Tanggung Renteng Untuk Membayar Ganti Kerugian Kepada PENGGUGAT Sebesar:

- Kerugian Materiil sebesar Rp. Rp.418.535.000,- (empat ratus delapan belas juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah), dan
- Kerugian Immateril sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

6. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan Terhadap Tanah dan Bangunan Seluas ± 402 M2 yang Terletak di Jalan Alur Laut No. 5 RT.003/06, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Simatupang;
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Hasan;
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan Milik Butar Butar;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan;

7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan atas nama TERGUGAT VI dan Menyatakan Berdasar Hukum Mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan kepada atas nama MATINGGA PANGARIBUAN;

8. Menghukum PARA TERGUGAT Untuk Membayar Uang Paksa (Dwangsom) Sebesar Rp.1.000.000.- (Satu juta rupiah) Setiap Hari Keterlambatan Dalam Melaksanakan Putusan ini;

9. Menyatakan Putusan Ini Dapat dijalankan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Upaya Banding, Verzet, maupun Kasasi;

10. Menghukum PARA TERGUGAT Untuk Membayar Biaya Perkara Yang Timbul.

Halaman 10 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



SUBSIDER

Atau, Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara Ini Berpendapat Lain, Mohon Putusan yang Seadil-Adilnya (*ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut namun tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah serta tidak mewakili kepada kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk PURNAWAN NARSONGKO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik (*e-court*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik (*e-court*);

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

A. PENDAHULUAN

1. Johanes Sihombing adalah warga negara Indonesia beralamat di Jalan Wahidin No 69 LK I Kelurahan Tegal Sari Kecamatan Kisaran Barat Kabupaten Asahan Sumatera Utara No KTP No 1209170309690002 & No Kartu Keluarga No 1209191605130006 tercatat melalui Dinas Kependudukan dan catatan Sipil No Induk Asahan Sumatera Utara Berdasarkan Undang Undang No. 23 Tahun 2006.
2. Gugatan Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara didaftarkan oleh Penggugat pada tanggal 15 Februari 2021 yang mana tidak ditanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani Penggugat maupun kuasanya sesuai dengan salinan gugatan Penggugat yang diterima oleh Tergugat I s/d Tergugat V

3. Persidangan tanggal 17 Juni 2021 Tergugat I S/d Tergugat V kembali menerima salinan berkas gugatan yang sudah ditanda tangani oleh Penggugat. Hal ini membuktikan terjadinya perubahan gugatan Penggugat dan melanggar hukum acara Perdata
4. Objek sengketa gugatan aquo berasal dari hak pakai No 15 atas nama Derbin Sihombing (Pewaris) adalah harta warisan yang kepemilikannya adalah secara bersama sama, atas nama ahli waris berdasarkan Pasal 111 ayat (4) Peraturan Agraria & BPN No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah akan tetapi hak pakai no 15 dilakukan proses balik nama berdasarkan Akta No 149 tentang jual beli dan pengoperan hak antara ahli waris dan Matingga Pangaribuan dasar penerbitan pengakuan hak menjadi SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan (Pewaris) haruslah haruslah dinyatakan batal.
5. AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 melanggar ketentuan hukum BAB IV Bagian Ke V Pasal 111 ayat (4) Peraturan Kementerian Agraria & Tata Ruang Negara Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam kaitan peralihan hak karena pewarisan.
6. Menurut Pasal 111 Peraturan Kementerian Agraria & Tata Ruang Negara Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun diajukan ahli waris atau kuasanya yang mana hanya diajukan Matingga Pangaribuan dalam kedudukannya sebagai pewaris dan bukan ahli waris. Karena haruslah dinyatakan batal
7. Proses Balik Nama Hak Pakai No. 15 pemilik asal Derbin Sihombing menjadi sertifikat hak guna bangunan No. 276 atas Nama Matingga Pangaribuan melanggar Pasal 51 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:
 - Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. (2)

Halaman 12 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1);

- Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

- Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana di-maksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

8. Persidangan Mediasi tanggal 20 Mei 2021 Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tergugat VIII Notaris & PPAT Dewi Himjiati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) memberikan pengakuan kepada hakim mediator Purnawan Narsongko S.H., M.H. menyatakan:

- AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto hanya dihadiri dua orang ahli waris karenanya AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2021 haruslah dinyatakan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya

9. Bahwa Notaris & PPAT Dewi Himjiati Tandika S.H., M.Kn. Melangar Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada saat membuat akta peralihan hak berdasarkan AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 Antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto menyatakan

- a) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Halaman 13 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- b) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftarkan, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
 - c) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang ter-sebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - d) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ter-tentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
10. Ahli waris Marlina Liberti Sihombing (Tergugat V) namanya tercatat dalam AJB No. 86/2011 diagnosa sebagai penderita penyakit syndrome paranoid scezophomia (cacat mental akut) tidak cakap bertindak dalam hukum melanggar Pasal 1320 KUH Perdata sehingga AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja memperoleh hak di atasnya;
11. Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) pejabat pembuat Akta Jual Beli No. 86/2011 Antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto melanggar ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
- a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di-sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada-nya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

Halaman 14 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c) salah satu atau para pihak yang akan melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d) salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e) untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f) obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g) tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
12. Notaris Martha Tiurmaida Hutapea S.H. M.Kn. adalah pejabat umum Pembuat Akta Persetujuan untuk menjual beralamat di jalan Tanah Abang II No 39 Jakarta Pusat di atas objek sengketa. Tanah dan bangunan SHGB No. 276 dasar terjadinya AJB No. 86/2011 diaats objek sengketa. dengan tidak ditariknya Notaris Martha Tiurmaida S.H sebagai Tergugat, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak /Plurium Litis Consortium
13. Notaris & PPAT Rita Hutapea S.H.M.Kn. adalah pejabat umum pembuat Akta No 149 tanggal 27 Desember 2007 tentang jual beli rumah dengan pengoperan hak di atas tanah & bangunan SHGB No. 276 Atas Nama Matingga Pangaribuan beralamat di Mangun Jaya II Jalan Gading Raya BLOK G 9 – 2 Mekasar Sari Tambun Bekasi dengan tidak ditariknya Notaris & PPAT Rita Hutapea S.H., M.Kn. sebagai Tergugat maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak /plurium litis consortium;
14. Objek jual beli SHGB No. 276 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S,H, M.Kn. (Tergugat VIII) adalah warisan yang belum dibagi oleh Penggugat & Tergugat;

Halaman 15 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Tanah dan bangunan SHGB No. 276 berdasarkan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 adalah warisan yang belum dibagi dan kepemilikannya adalah bersama sama berdasarkan Pasal 111 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan apabila ahli waris lebih dari satu orang dan belum ada pembagian waris maka pendaftaran peralihan haknya sebagai pemilikan bersama dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai Pasal 51 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997;
16. Pasal 51 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:
 - Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1);
17. AJB No. 86/2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto di atas tanah dan bangunan SHGB No. 276 hanya didasari surat perpanjangan izin penggunaan makam No 1608/1.776.121.391/07 Tanggal 14 Maret 2007 atas nama Derbin Sihombing tanpa surat keterangan waris. Ksehingga AJB No. 86/2011 objek sengketa gugatan aquo adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;
18. Surat Perpanjangan Izin Penggunaan Makam No 1608/1.776.121.391/07 tanggal 14 Maret 2007 Dasar Terjadinya AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 melanggar Pasal 830 KUH Perdata karena SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan adalah warisan yang diperoleh karena kematian dan belum dibagi oleh Penggugat dan Tergugat sehingga AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto (Tergugat VI) haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat barang siapa yang memperoleh hak di atasnya
19. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No 71 K/Pid.Sus//2915 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No 135/PID. /2013/PT. DKI Jakarta Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No 1300/Pid/B/2012/Pn. Jkt. Utr yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijs*) menerangkan bahwa AJB No. 86/2011 didahului adanya hal hal yang tidak wajar dan

Halaman 16 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

ikhtiar tidak jujur oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) menyatakan:

- AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto (Tergugat VI) adalah seharga Rp.1.500.000.000. (satu milyar lima ratus juta rupiah) namun yang tercatat dalam AJB No. 86/2011 oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) harga jual beli AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudiangto adalah Rp.930.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);
- AJB No. 86/2011 antara Matingga Pangaribuan dengan Sayhrudianto bertentangan dengan asas *beglikheid beginsel* atau asas kelayakan dan kepatutan hukum karenanya haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya
- AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 didasari hal hal yang tidak wajar dan disertai ikhtiar yang tidak jujur oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) karenanya tidak terbantahkan bahwa AJB No. 86/2011 di hadapan Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;

20. Perbedaan harga nilai jual objek sengketa AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan yang dicatatkan oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) dalam AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 adalah Rp.930.000.000 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) adalah bukti yang sempurna yang tidak perlu untuk ditafsirkan lain guna menyatakan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 cacat hukum dan Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat mempedomani Pasal 1321 KUH Perdata tentang pembatalan perjanjian;
21. AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 didasari adanya hal hal yang tidak wajar dan ikhtiar yang tidak jujur tentang perbedaan nilai harga jual objek jual beli di atas tanah sengketa oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) melanggar Pasal 1320 KUH Perdata tentang sah tidaknya satu perjanjian dan haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja memperoleh hak di atasnya;

Halaman 17 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

22. Putusan Mahkamah Agung No. 71 K/Pid.Sus//2915 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 135/PID/2013/PT. DKI Jakarta Jo. Putusan No. 1300/Pid/B/2012/PN Jkt.Utr membuktikan bahwa AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 didahului hal hal yang tidak wajar dan ikhtiar yang tidak jujur tentang perbedaan nilai jual antara Rp.1.500 000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan yang tercatat dalam AJB No. 86/2011 Rp.930.000.000 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);
23. Putusan Mahkamah Agung No 71/K/Pid.Sus//2915 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No 135/PID./2013/PT.DKI Jakarta dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 1300/Pid/B/2012/PN Jkt.Utr adalah bukti yang sempurna guna menyatakan Batal dan Tidak Sah AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 karena didahului hal hal yang tidak wajar dan ikhtiat yang tidak jujur Notaris & PPAT Dewi Himijiati Tandika S.h M.Kn.(Tergugat VIII) haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;
24. Pihak pembeli AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 adalah Syahrudianto akan tetapi nama yang tercatat adalah Thomas Hosean Oivanlee (Tergugat VII) Melanggar Prinsip Itikad Baik dalam satu perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata guna menyatakan AJB No. 86/2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja memperoleh hak di atasnya;
25. Tergugat mengutip pendapat Budayawan Frans Magnis Suseno tahun 1994 Dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili gugatan Penggugat menyatakan:
 - Negara tidak boleh sekedar netral terhadap semua golongan melainkan haruslah berpihak kepada mereka yang lemah dan membutuhkan bantuan Berpihak dalam arti negara mengambil tindakan tindakan khusus untuk menjamin kesejahteraan dasar bagi mereka . ketentuan ini bukan hanya tuntutan kesetiakawanan seluruh masyarakat melainkan tuntutan keadilan

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

- I. Kuasa Penggugat Tanggal 29 Januari 2021 Cacat Hukum Dan Tidak Sah Kuasa Penggugat Tanggal 29 Januari 2021 Dasar Mengajukan Gugatan Aquo Pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Adalah Cacat Hukum Dan Tidak Sah Dikarenakan

Halaman 18 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kuasa Penggugat tanggal 29 Januari 2021 tidak menjelaskan dengan rinci tentang objek sengketa gugatan Penggugat yaitu Tanah & Bangunan SHGB No. 276 Atas Nama Matingga Pangaribuan
- b. Kuasa Penggugat Tanggal 29 Januari 2021 tidak menjelaskan alamat & letak objek sengketa AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 melanggar kekhususan surat kuasa dalam mengajukan gugatan perdata menurut Pasal 123 HIR Hukum Acara Perdata. haruslah di nyatakan cacat hukum dan tidak sah
1. Kuasa Penggugat tanggal 29 Januari 2021 dasar mengajukan gugatan pengugat aquo tentang perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak menyebutkan tentang objek sengketa gugatan Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak memenuhi syarat kekhususan berdasarkan Pasal 123 HIR karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah;
2. Kuasa Penggugat tanggal 29 Januari 2021 dasar mengajukan gugatan Penggugat aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak memberikan uraian singkat tentang peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat dasar terjadinya sengketa AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 berdasarkan Pasal 123 HIR hukum acara perdata;
3. Kuasa Penggugat Tanggal 29 Januari 2021 bertentangan dengan Doktrin Ilmu Hukum sebagaimana disampaikan M. Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum Acara Perdata (hal. 192-202), setidaknya ada 7 patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, yakni:
 - *Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat);
 - *Actor Sequitur Forum Rei* dengan hak opsi (dalam hal ada beberapa orang Tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu Tergugat atas pilihan Penggugat);
 - *Actor Sequitur Forum Rei* tanpa hak opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para Tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke pengadilan negeri pada tempat tinggal debitur pokok/principal);
 - Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman Tergugat tidak diketahui);

Halaman 19 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- *Forum Rei Sitae* (gugatan diajukan ke pengadilan negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
 - Kompetensi relatif berdasarkan pemilihan domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian
 - Negara atau pemerintah dapat digugat pada setiap pn (dalam hal pemerintah indonesia bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke pengadilan negeri di mana departemen yang bersangkutan berada
4. Kuasa Penggugat Tanggal 29 Januari 2021 tidak menjelaskan tentang alamat dan letak objek sengketa SHGB No. 276 Atas nama Pewaris Matingga Pangaribuan guna menentukan kompetensi relative lembaga peradilan dalam perkara aquo. Jelas dan nyata Melanggar hukum acara perdata diatur dalam Pasal 123 HIR, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1994 Tanggal Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No 01 Tahun 1971 haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/*niet onvantejkke verklaard*.
5. Kuasa Penggugat Tanggal 29 Januari 2021 Melanggar Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1712 K Pdt./1984 Menyatakan:
- Surat Kuasa Yang Tidak Menyebut Pihak Atau Subjek Maupun Objek Perkara Dianggap Tidak Memenuhi Syarat Yang Digariskan Pasal 123 Ayat (1) HIR, Jo SEMA No 01 Tahun 1971;
6. Kuasa Penggugat Tanggal 29 Jnnuari 2021 Pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Melanggar Kaidah Hukum YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG No. 3412 K/PDT/1983 Menyatakan:
- Kuasa Khusus Yang Hanya Menyebutkan Objek Perkara Tetapi Tidak Menyebut Pihak Yang Hendak Di Gugat Tidak Memenuhi Syart Formil Surat Kuasa Khusus Bertentangan Dengan Pasal 123 HIR Pasal 147 Rbg dan SEMA No. 1 TAHUN 1971 Tanggal 23 Januari 1971;
(Yahya Harahap S.H. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan Penyitaan, Pembuktian & Putusan Pengadilan Penerbit Sinar Grafika Hal 19 & Hal 437 Tentang Eksepsi Prosesual)
7. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Di Pengadilan menyatakan untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap surat kuasa khusus yang diajukan oleh

Halaman 20 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

para pihak berperkara kepada badan-badan peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:

- a. surat kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya: dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara a sebagai Penggugat dan b sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya.
 - b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebut Pasal-Pasal KUHP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap.
 - c. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat khusus yang baru. Demikian untuk diperhatikan.
 - d. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebut Pasal-Pasal KUHP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap.
 - e. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat khusus yang baru. Demikian untuk diperhatikan.
8. Kuasa Penggugat Tanggal 29 Januari 2021 tidak memenuhi syarat kekhususan surat kuasa mengajukan gugatan perdata (*bijzonderschriftjeiklemactigig*) yang menyatakan:
- a. secara sfesifik kehendak untuk berperkara di pengadilan negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relative;
 - b. identitas para pihak yang berperkara;
 - c. menyebut secara ringkas dan konkrit pokok perkara dan objek perkara;
 - d. mencantumkan tanggal serta tanda-tangan pemberi kuasa;
9. Kuasa Penggugat tanggal 29 Januari 2021 menyimpang dari tertib hukum acara perdata karena tidak menyebutkan nama nama para pihak Tergugat I s/d Tergugat V dalam Pasal 123 HIR karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak dapat diterima / *niet onvantkejkle verklaard*;
- II. Alamat Dan Tempat Tinggal Penggugat Melanggar Undang Undang No. 23 Tahun 2006 tentang Kependudukan & Catatan Sipil Gugatan Penggugat Haruslah Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Halaman 21 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

Alamat & tempat tinggal gugatan Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara melanggar Undang-Undang No. 23 Tahun 2006 tentang Kependudukan & Catatan Sipil dengan alasan:

- a. Alamat dan tempat tinggal Penggugat tidak sesuai dengan data berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 2013 tentang administrasi kependudukan & catatan sipil karenanya gugatan Penggugat cacat hukum & tidak sah
 - b. Penggugat beralamat di Jalan Wahidin No 69 LK I Kelurahan Tegal Sari Kecamatan Kisaran Barat Kabupaten Asahan Sumatera Utara KTP 1209170309690002 & Kartu Keluarga 1209191605130006.
 - c. Penggugat dianggap tidak beritikad baik karena tidak menyatakan alamat & tempat tinggal Penggugat berdasarkan kebenaran data kode wilayah berdasarkan Data Kependudukan & Catatan Sipil Menurut Undang Undang No. 23 Tahun 2006 gugatan aquo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/niet onvantejkke verklaard
1. Menurut doktrin ilmu hukum perdata YAHYA HARAHAP S.H., dalam bukunya menyatakan bahwa yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan Adalah perumusan surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan perundang undangan yang berlaku wajib terdapat dan tercantum dalam surat gugatan.
 2. Menurut doktrin ilmu hukum acara perdata tentang syarat dan formulasi surat gugatan perdata adalah sebagai berikut :
 - 1) Diturunkan kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relative
 - 2) Diberi tanggal surat gugatan
 - 3) Ditandatangani Penggugat atau kuasa
 - 4) Tanda tangan ditulis dengan tangan sendiri
 - 5) Identitas para pihak menyangkut nama lengkap dan alamat atau tempat tinggal(Prof. M. Yahya Harahap S.H., hukum acara perdata tentang gugatan persidangan pernyataan pembuktian dan putusan pengadilan, Sinar Grafika, hal – 51)
 3. Salinan surat gugatan Penggugat diterima Tergugat I s/d Tergugat V Menerima tidak ditanda tangani Penggugat atau Kuasanya Makanya gugatan Penggugat aquo bertentangan dengan hukum acara Perdata maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah.
 4. Pada tanggal 17 Juni 2021 Tergugat I s/d Tergugat V menerima Salinan Gugatan Penggugat yang sudah ditanda tangani oleh Kuasanya karenanya

Halaman 22 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- nyata-nyata adanya Perbedaan surat gugatan Penggugat Melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara terkait adanya Tanda Tangan Penggugat dan Kuasanya membuktikan gugatan Penggugat cacat hukum dan tidak sah
5. Alamat dan tempat tinggal Penggugat adalah di Jalan Wahidin No 69 LK I Kelurahan Tegal Sari Kecamatan Kisaran Barat Kabupaten Asahan Sumatera Utara. Nomor Induk Kependudukan Penggugat adalah. 1204170309690002;
 6. Kode Data Wilayah Nomor Induk Kependudukan No Kode 12 adalah kode wilayah Dinas Kependudukan Cacatata Sipil Kisaran Sumatera Utara Jelas dan Nyata adanya ketidaksesuaian alamat dan tempat tinggal gugatan Penggugat betentangan dengan hukum acara Perdata menurut Pasal 118 HIR gugatan Penggugat cacat hukum dan tidak sah dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantejekle verklaard*);
 7. Alamat dan tempat tinggal gugatan Penggugat melanggar Pasal 1 ayat (8) ayat (9) & ayat (10) Undang Undang No. 23 Tahun 2006 tentang administrasi kependudukan menyatakan:
 - a. dokumen kependudukan adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh instansi pelaksana yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti autentik yang dihasilkan dari pelayanan pendaftaran penduduk dan pencatatan sipil.
 - b. data kependudukan adalah data perseorangan dan/atau data agregat yang terstruktur sebagai hasil dari kegiatan pendaftaran penduduk dan pencatatan sipil.
 - c. pendaftaran penduduk adalah pencatatan biodata penduduk, pencatatan atas pelaporan peristiwa kependudukan dan pendataan penduduk rentan administrasi kependudukan serta penerbitan dokumen kependudukan berupa kartu identitas atau surat keterangan kependudukan.
 8. Berdasarkan Pasal 1 ayat (8) ayat (9) dan ayat (10) Undang-Undang No. 24 Tahun 2013 Tentang Kode dan data wilayah administrasi pemerintahan PerProvinsi, Kabupaten/Kota Dan Kecamatan Seluruh Indonesia menyatakan bahwa kode data wilayah kependudukan diawali angka No 12 Adalah Kode data wilayah Adminsitasi Dinas Kependudukan Kisaran Barat Kabupaten Asahan Sumatera Utara;
 9. Surat gugatan Penggugat beralamat di Jalan Kayu Mas Timur No. 43 RT.04 RW.03 Pulogadung Jakarta Timur tbertentangan dengan Identitas Penggugat berdasarkan data kependudukan dan catatan sipil berdasarkan Pasal 1 ayat (8) ayat (9) & ayat (10) undang undang No. 23 Tahun 2006

Halaman 23 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



tentang Administrasi Kependudukan gugatan Penggugat cacat hukum dan tidak sah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / *niet onvantkejkle verklaard*;

10. Berdasarkan kode data wilayah Dinas Kependudukan & Catatan Sipil Penggugat beralamat di Jalan Wahidin No. 69 LK I Kelurahan Tegal Sari Kecamatan Kisaran Barat Kabupaten Asahan Sumatera Utara. Bukan Di Jln Utan Kayu Mas Timur No. 46 Jakarta Timur oleh dan arena itu cukup menurut hukum apabila Penggugat dianggap beritikad buruk dalam mengajukan gugatan aquo di Pengadilan Negeri Jakarta Utara
11. Tempat tinggal Penggugat melanggar syarat formulasi gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Pasal 118 HIR Tentang hukum acara perdata karenanya cukup menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenaan untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan cacat hukum tidak dapat diterima / *niet onvantkejkle verklaard*;
- III Gugatan Penggugat tidak ditanda tangani Penggugat atau kuasa nya bertentangan dengan hukum acara perdata Pasal 118 HIR haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak dapat diterima:
 - a. Salinan Surat Gugatan Penggugat Melalui Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tanggal 16 Pebruari 2021 Tidak Ditandatangani Penggugat Maupun Kuasanya Dasar Mengajukan Gugatan Aquo Pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
 - b. Salinan Surat Gugatan Penggugat Aquo Melanggar Tata Tertib Hukum Acara Perdata Berdasarkan Pasal 118 HIR. Sehingga Gugatan Penggugat Cacat Hukum Tidak Dapat Diterima / *niet onvantkejkle verklaard*;
1. Gugatan Penggugat No. 106/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Pebruari 2021 yang diajukan oleh Advokat & Konsultan Hukum Hamzah Rahayaan S.H., M. Holid S.H., Dedy Cahyadi, S.H. melalui Kepaniteraan Perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna mewakili Johannes Sihombing sebagai Penggugat dalam perkara aquo;
2. Bahwa salinan Surat gugatan Penggugat tanggal 16 Pebruari 2021 yang diterima oleh Tergugat I s/d Tergugat V nyata nyata tidak ditanda tangani pengugat atau kuasanya Melanggar Hukum Acara Perdata berdasarkan Pasal 118 HIR karenanya gugatan Penggugat adalah cacat hukum dan tidak sah pula haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / *niet onvantkejkle verklaard*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Oleh karena surat gugatan Penggugat tidak ditanda tangani oleh Penggugat atau kuasanya bertentangan dengan hukum acara perdata dasar mengajukan gugatan Penggugat aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara oleh karenanya gugatan pengugat bertentangan dengan syarat dan formulasi;
4. Gugatan pengugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara melanggar hukum acara perdata berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR hukum acara Perdata menyatakan
5. tuntutan (gugatan) perdata pada tingkat pertama termasuk wewenang pengadilan negeri harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditanda-tangani oleh Penggugat atau wakilnya menurut Pasal 123 kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat diam si Tergugat atau jika tempat diamnya tidak diketahui kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya;
6. Gugatan Penggugat Melanggar Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 1077/K/SIP/1972, tanggal 7 Februari 1973, menyatakan:
 - Suatu gugatan yang diajukan secara tertulis yang tidak ditandatangani oleh Penggugat, melainkan dibubuhi dengan cap jempol oleh Penggugat maka gugatan yang demikian ini, hakim harus menyatakan bahwa 'gugatan Penggugat tidak dapat diterima'."(vide: M. Ali Budiarto, Kompilasi Kaidah Hukum: Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata, Masa Setengah Abad, Jakarta: Swara Justitia, 2005, hal. 31);
7. Rangkaian keberatan keberatan Eksepsi Tergugat I s/d Tergugat V tentang salinan surat gugatan Penggugat tanggal 16 Pebruari 2021 Pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara bertentangan dengan hukum acara perdata karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah;
 - a. Alamat dan tempat tinggal Penggugat tidak mempunyai persesuaian sebagaimana yang terdaftar melalui dinas kependudukan & catatan sipil guna mengajukan gugatan aquo melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara bertentangan dengan formulasi gugatan dalam perkara perdata terkait kode data wilayah kependudukan bertentangan dengan Undang-Undang No. 24 Tahun 2013 karenanya gugatan Penggugat adalah cacat hukum dan tidak sah berdasarkan Pasal 118 HIR karenanya gugatan Penggugat aquo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 25 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



- b. Salinan Surat gugatan Penggugat yang diterima oleh Tergugat I s/d Tergugat V melalui Jurusita pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak ditanda tangani oleh Penggugat atau kuasanya. Oleh karenanya sangatlah jelas dan nyata bahwa gugatan pengugat bertentangan dengan hukum acara perdata berdasarkan Pasal 118 HIR karenanya gugatan pemggugat adalah cacat hukum dan tidak sah;
- c. Gugatan Penggugat yang dialamatkan kepada Tergugat I s/d Tergugat V di atas objek sengketa SHGB No. 274 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto adalah salah alamat karena kedudukan Tergugat I s/d Tergugat V karena tidak membubuhkan tanda tangan di atas kertas salinan gugatan pengugat Bertentangan dengan hukum acara perdata berdasarkan Pasal 118 HIR dasar mengajukan gugatan Penggugat aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / *niet onvantagejkele verklaard*;
- IV. Gugatan Penggugat Error In Persona Karena Secara Salah Menentukan Ahli Waris Sebagai Tergugat Dalam Perkara Aquo;
- Gugatan Penggugat Pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara *Error In Persona* / Kesalahan Pihak Karena Menarik Ahli Waris Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan sebagai Tergugat;
- Tergugat I s/d Tergugat V adalah Ahli Waris Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan Pemegang Hak & Kepentingan Hukum SHGB No. 276 Objek Sengketa. Dengan Ditariknya Ahli Waris Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan Sebagai Tergugat Maka Gugatan Penggugat *Error In Persona* dan/atau *Gemisaanhoeddarmigheid*;
1. Bahwa gugatan Penggugat di atas objek sengketa SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan berdasarkan AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 kedudukanya sebagai ahli waris pemegang hak dan kepentingan hukum di atas objek sengketa;
2. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat V mengakui bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan sebagaimana yang termuat dalam dalil gugatan aquo point (1) point (2) point (3) point (4) point (5) dan point (6) adalah subjek hukum pemegang hak dan kepentingan hukum di atas objek sengketa SHGB No. 276 Berdasarkan AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011. Akan tetapi gugatan Penggugat secara salah menarik ahli waris sebagai Tergugat sehingga gugatan Penggugat adalah keliru dalam menentukan pihak Tergugat (*error in persona*) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



3. Tergugat I s/d Tergugat V adalah ahli waris berdasarkan surat keterangan waris No. 201/1.711.312 tanggal 28 Pebruari 2019. Kantor Kelurahan Koja Jakarta Utara sebagai akta autentik yang paling menentukan guna meneguhkan kebenaran dalil keberatan eksepsi Tergugat yang menjelaskan bahwa antara Penggugat dan Tergugat adalah ahli waris dari Derbin Sihombing sebagai pemilik asal hak pakai no. 15 berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan sehingga dengan ditariknya ahli waris sebagai Tergugat maka gugatan Penggugat secara salah menentukan Tergugat *error in persona* dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
4. surat keterangan waris No 201/1. 711.312 Tanggal 28 Pebruari 2019 Kecamatan Kota Administrasi Koja Jakarta Utara adalah akta autentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang guna mengukuhkan kebenaran antara Penggugat dan Tergugat adalah pemegang hak dan kepentingan hukum yang sama di atas objek sengketa Maka dengan ditariknya ahli waris sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo maka sangat jelas dan nyata gugatan Penggugat adalah *error in persona*;
5. ahli waris adalah subjek hukum pemegang hak dan kepentingan di atas objek sengketa berdasarkan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011. Sehingga gugatan Penggugat secara salah ditujukan kepada ahli waris sebagai Tergugat. Jelas dan nyata bahwa gugatan pengugat adalah *error in persona* atau secara salah dalam menentukan pihak Tergugat. Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima
6. Pasal 832 KUH Perdata menyatakan:
 - menurut undang undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah baik sah maupun diluar perkawinan dan si suami atau isteri yang hidup terlama semula menurut peraturan tertera dibawah ini dalam hal bilamana baik keluarga sedarah maupun si yang hidup terlama diantara suami isteri tidak ada maka segala harta peninggalan si yang meninggal menjadi milik Negara yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya sekedar harta harta peninggalan mencakup untuk itu
7. Gugatan Penggugat Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengalami kekeliruan dalam menentukan pihak Tergugat sehingga gugatan Penggugat mengalami cacat formil haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara melanggar Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juni 1971 yang menyatakan:
 - Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yang dengan orang yang digugat dan bukan orang lain. Sehingga gugatan yang diajukan secara salah tersebut tidak dapat diterima.
9. Gugatan Penggugat secara salah ditujukan kepada ahli waris di atas objek sengketa berdasarkan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto. Pada kenyataannya Tergugat I s/d Tergugat V masih melakukan perlawanan hukum di atas objek sengketa karena ahli waris belum memperoleh hak keperdataannya sebagai ahli waris di atas tanah SHGB No. 276 berdasarkan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011. gugatan Penggugat haruslah dinyatakan error in persona dan tidak dapat diterima
- V. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (Obscur Libel) Karenanya Haruslah Di Nyatakan Tidak Dapat Diterima;
Gugatan Penggugat Tentang Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata di atas Objek sengketa SHGB No. 276 Atas Nama Matingga Pangaribuan Guna Menyatakan AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 di Hadapan Notaris & PPAT Dewi Himijayti Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) Tidak mempunyai kekuatan Hukum Mengikat dan Batal Demi Hukum
 - a. Petitum Gugatan Penggugat Point (2) Penggugat Mohon Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna Menetapkan Penggugat Sebagai Ahli Waris Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan.
 - b. Jelas Dan Nyata Adanya Pertentangan Antara Posita Dan Petitum Gugatan Penggugat Karenanya Gugata Penggugat Haruslah Dinyatakan Tidak Jelas Dan Kabur /Obscur Libel
1. Gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum guna menyatakan tidak sah AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan:
 - Tiap perbuatan melanggar hukum membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya ,menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Halaman 28 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Setelah mencermati petitum gugatan Penggugat terkait permohonan penetapan Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengalami *kontradiksi inter minis* dengan gugatan tentang perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata maka sangat jelas dan nyata gugatan pengugat aquo tidak jelas dan kabur karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Gugatan Penggugat tidak mengkualifisir atau mengkonstatir rangkaian kejadian kejadian materil dasar terjadinya perbuatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I s/d Tergugat V dasar terjadinya AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011. Di atas obejk sengketa sebagai ahli waris Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan. Karenanya gugatan pengugat aquo tidak jelas dan kabur/obscuur libel
4. Tergugat I s/d Tergugat V menderita kerugian materil didasari alasan bahwa hak keperdataanya sebagai ahli waris tidak terpenuhi di atas objek sengketa berdasarkan AJB No. 86/2011 Sehingga dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum pada pengadilan Negeri Jakarta Utara menjadi tidak jelas dan kabur /obscuur Libel dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima
5. Pada Persidangan Mediasi tanggal 20 Mei 2021 dihadapan Majelis Hakim Mediator Purnawan Narsongko S.H., Pengadilan Negeri Jakarta Utara secara terang benderang Notaris PPAT Dewi Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) memberikan pengakuan di hadapan hakim Mediator Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:
 - Bahwa AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 hanya dihadiri oleh 2 orang ahli waris. lainnya tidak mengetahui proses penandatanganan AJB No. 86/2011. tanggal 17 Maret 2011 di hadapan Notaris PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII);
 - Adalah secara salah apabila gugatan Penggugat dialamatkan kepada ahli waris sebagai Tergugat oleh dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak jelas dan kabur / *obscuur libel*;
 - Dengan ditarikanya ahli waris sebagai Tergugat III. IV, & V maka sangat jelas dan nyata jelas gugatan pengugat tidak jelas dan kabur haruslah dinyatakan tidak jelas dan kabur / *obscuur libel* gugatan pengugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima /niet onvantejkle verklaard
6. Keberatan Tergugat I s/d Tergugat V atas dalil gugatan Penggugat pada point (7) menyatakan

Halaman 29 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- Pada Tahun 2011 Penggugat berada di Medan namun secara diam- diam Tergugat I & Tergugat II menjual rumah peninggalan/warisan almarhum Derbin Sihombing kepada PT. KREANOVA PHARMARET, adalah tidak benar dan sangat menyesatkan. pihak penjual SHGB No. 276 Berdasarkan AJB No. 86/2011 adalah Matingga Pangaribuan. Dengan ditariknya ahli waris sebagai Tergugat sangat jelas dan nyata gugatan Pengugat tidak jelas dan kabur haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
 - Dalil gugatan Penggugat yang dialamatkan kepada Tergugat I s/d Tergugat V hanya didasari rekayasa oleh karena Penggugat memutar balikkan kebenaran dan fakta hukum di atasnya. Karenanya gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
 - Dugaan Tergugat I s/d Tergugat V Penggugatlah otak pelaku terjadinya AJB No. 86/2011 hal ini didasari kebenaran dan fakta hukum Penggugatlah orang yang paling terdekat dengan Alm Matingga Pangaribuan di saat kondisinya telah sakit Stroke akan tetapi selalu dipaksa untuk dituntun oleh Penggugat yang Tergugat duga untuk bertemu dengan pembeli secara melawan hukum;
 - Adalah fakta Penggugat membawa Alm. Matingga Pangaribuan tinggal secara bersama sama dengan Penggugat di Kisaran Sumatera Utara sekitar 2 atau 3 tahun. Dan pada akhir hidupnya Alm Matingga Pangaribuan terkesan ditelantarkan oleh Penggugat. Kenyataanya Tergugat I s/d Tergugat V bertanggung jawab penuh atas prosesi pemakaman Alm Matingga Pangaribuan;
 - Penggugat sangat lihai memutar balikkan kebenaran dan fakta hukum gugatan Penggugat. Pada kenyataanya Penggugatlah yang merugikan hak dan kepentingan hukum Tergugat I s/d Tergugat V selaku ahli ahli waris oleh karena Penggugatlah sebagai motor penggerak terjadinya AJB No. 86/2011 karena diduga Penggugat kehabisan uang pada saat pencalonan anggota legislative Tingkat Daerah (DPRD) dari satu partai peserta pemilu pada tahun 2008;
7. Tergugat I s/d Tergugat V dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I & II sebagai pihak penjual berdasarkan AJB No. 86/2011 di hadapan Notaris PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) dalil gugatan Penggugat hanya dilandasi rekayasa semata

Halaman 30 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

8. Pada kenyataannya Pihak Penjual di atas objek sengketa SHGB No Berdasarkan AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 dihadapan Notaris Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) adalah Pewaris Matingga Pangaribuan. Dan bukan Tergugat. Terang dan sangat nyata gugatan pengugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara haruslah dinyatakan tidak jelas dan kabur / *obscur libel*;

B. DALAM POKOK PERKARA

- I Gugatan Penggugat Kurang Pihak / Plurium Litis Consortium Tidak Mengikutsertakan Notaris & PPAT Rita Hutapea S.H., M.Kn. Pembuat Akta No 149 Tentang Jual Beli Dan Pengoperan Hak & Notaris Martha Tiurmaida Hutapea S.H. Notaris Pembuat Akta Dibawah Tangan Persetujuan Untuk Menjual Sebagai Pihak Tergugat
 - a. Notaris & PPAT Rita Hutapea, S.H., M.Kn. adalah Pejabat Pembuat Akta No 149 tanggal 27 Desember 2007 tentang Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak Antara Ahli Waris Dengan Matingga Pangaribuan Dasar Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 276 tanggal 09 Juni 2010 atas nama Matingga Pangaribuan:
 - 1) Matingga Pangaribuan adalah Pewaris oleh karenanya Akta No 149 tanggal 27 Desember 2007 Notaris & PPAT Rita Hutapea S.H., M.Kn. tentang jual beli rumah dengan pengoperan Hak di atas hak Pakai No 15 atas nama Derbin Sihombing oleh ahli waris dengan Matingga Pangaribuan adalah cacat hukum harus dinyatakan batal;
 - 2) Peralihan Hak Pakai No 15 Menjadi SHGB No. 276 Atas nama Matingga Pangaribuan Berdasarkan Akta No 149 tanggal 27 Desember 2007 Notaris & PPAT Rita Hutapea S.H., M.Kn. Tentang Jual Beli Rumah Pengoperan Hak Antara Ahli Waris Dengan Matingga Pangaribuan haruslah dinyatakan Batal demi hukum / *null & void*;
 - b. Notaris Martha Tiurmaid Hutapea S.H. pejabat yang melakukan Legalisir Surat Persetujuan Menjual No 351/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011 Berdasarkan surat keterangan waris 202/1.711.312 tanggal 20 Oktober 2006 pada hak surat keterangan waris tidak pernah diajukan oleh sebelumnya oleh Tergugat;
 - c. Surat Keterangan ahli Waris Tergugat adalah pada tahun 2011 guna melakukan Pemblokiran SHGB No. 276 melalui Badan Pertanahan

Halaman 31 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

Nasional Jakarta Utara guna menyangkal kebenaran surat keterangan waris 202/1. 711.312 Tanggal 20 Oktober 2006 dasar terjadinya surat persetujuan menjual No 351/L/II/2011 TANGGAL 16 Pebruari 2011 AJB No. 86/2011. Karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum siapa saja memperoleh hak di atasnya;

d. Dua Notaris Martha Tiurmaida Hutapea S.H. & Rita Hutapea Tidak Ditarik Sebagai Tergugat dalam perkara aquo maka gugatan Penggugat Harus dinyatakan kurang pihak / *plurium litis consortium*;

1. Keberatan keberatan dalam Eksepsi Tergugat adalah satu kesatuan yang tidak tepisahkan dengan bantahan bantahan Tergugat menyangkut pokok perkara sehingga secara mustatis mustandis saling menguatkan dalil jawaban Tergugat dalam perkara aquo;
2. Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan pengugat untuk seluruhnya kecuali kebenarannya diakui sendiri oleh Tergugat;
3. AJB No. 86/2011 antara Matingga Pangaribuan dengan Syahrudianto didasari surat persetujuan menjual No. 351/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011 Berdasarkan keterangan waris 202/1. 711.312 Tanggal 20 Oktober 2006 adalah cacat hukum karena Notaris Martha Tiurmaida S.H. beralamat di Jalan Tanah Abang II No 39 Jakarta Pusat. sedangkan tanah dan bangunan SHGB No. 276 berada di wilayah hukum Jakarta Utara, karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah;
4. Tergugat menyangkal Surat Persetujuan Menjual No. 351/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011 Berdasarkan Keterangan Waris 202/1. 711.312 Tanggal 20 Oktober 2006 di hadapan Notaris Martha Tiurmaida S.H. sepengetahuan dan seingat Tergugat I, II, III, IV, V adalah nyata tidak pernah mengajukan surat keterangan waris kepada pejabat yang berwenang guna menandatangani Surat Persetujuan Menjual No. 351/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011 karenanya AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum pmengikat siapa saja memperoleh hak di atasnya;
5. Berdasarkan fakta hukum Tergugat I, II, III, IV, V pernah mengajukan surat keterangan waris kepada Kantor Kecamatan Koja Jakarta Utara pada Tahun 2011 guna mengajukan pemblokiran di atas tanah SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan melalui Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara No 02/AW-2011 tanggal 06 Mei 2011,.

Halaman 32 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

6. Tergugat menyangkal kebenaran surat persetujuan menjual no 351/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011 yang dikuatkan melalui surat keterangan waris 202/1. 711.312 tanggal 20 Oktober 2006 di hadapan Notaris Martha Tiurmaida S.H guna menyatakan AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja memperoleh hak di atasnya;
7. Guna menemukan kebenaran materil dugaan tindak pidana pemalsuan surat persetujuan menjual No 351/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011 Berdasarkan keterangan waris 202/1.711.312 tanggal 20 Oktober 2006 Tergugat telah membuat laporan polisi Berdasarkan LP/2272/IV/YAN 2.5/2021/SPKT.PMJ tanggal 29 April 2021 atas nama Terlapor Johanes Sihombing (Penggugat) yang mana sat ini telah memasuki tahap penyelidikan Kepolisian Negara Republik Indonesia;
8. Tergugat tidak pernah mengajukan surat keterangan waris 202/1. 711.312 tanggal 20 Oktober 2006 kepada Kepala Kecamatan Koja Jakarta Utara dasar penerbitan Surat Persetujuan Menjual No 351/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011 oleh karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah;
9. Bantahan Tergugat aquo tentang penyangkalan surat keterangan waris dikuatkan berdasarkan Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara No 918/31-32.8/VI/2011 Tanggal 6 Juni 2011 tentang pemberitahuan atas Surat Pemblokiran No 02/AW-2011 tanggal 06 Mei 2011. Yang mana harus disertai surat keterangan waris. atas nama Derbin Sihombing;
10. Karena pada kenyataanya hak pakai No. 15 atas nama Derbin Sihombing Tahun belum ada sengketa di atasnya adalah tidak logis apabila pada tahun 2006 sudah terdapat surat keterangan waris yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kecamatan Koja Jakarta Utara;
11. Bahwa objek sengketa di atas tanah dan bangunan SHGB No. 276 diterbitkan pada tanggal 09 Juni 2010. atas nama Matingga Pangaribuan. Karena sangatlah beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkeinginan untuk menyatakan AJB No. 86/2011 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;
12. Tergugat secara patut telah mengajukan surat permohonan guna memperoleh foto copi salinan Akta Jual Beli Kepada Notaris TIURMAIDA HUTAPEA, S.H., karena ditengarai adanya 2 (dua) akta jual beli Siluman di

Halaman 33 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



atas objek sengketa hal ini didasari persangkaan terkait nilai kerugian Penggugat yang menyebutkan Nominal kerugian dimaksud sebesar Rp.2.511.210.000,-. nilai kerugian dasar mengajukan permohonan kepada Notaris Martha Tiurmaida Hutapea S.H.;

13. Tergugat juga mengajukan permohonan kepada Notaris & PPAT Rita Hutapea S.H., M.Kn. guna memperoleh salinan Akta No. 149 tentang jual beli dan pengoperan hak antara Ahli Waris dengan Matingga Pangaribuan dasar terjadinya permohonan pengakuan hak pakai menjadi SHGB atas nama Matingga Pangaribuan . jelas dan nyata dengan tidak ditarikanya 2 (dua) Notaris tersebut di atas maka gugatan pengugat haruslah dinyatakan kurang pihak gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima/niet onvantejkle verklaard;
 14. Berdasarkan keseluruhan rangkaian bantahan Tergugat tentang gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak karena terdapat dua pihak lain yang haruslah ditarik sebagai Tergugat karena mempunyai kontribusi dasar terjadinya sengketa di atas tanah dan bangunan SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan. Dengan tidak ditarikanya Notaris Rita Hutapea & Martha Tiurmaida Hutapea Mekan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;
- II. Jual Beli Di atas Tanah Dan Bangunan SHGB No. 276 Berdasarkan AJB No. 86/2011 Untuk Membayar Kerugian Uang Akibat Kekalahan Penggugat mengikuti Konstestasi Pemilu Legislatif DPRD Tahun 2008:
- a. Rangkaian Kejadian Kejadian Materil Gugatan Penggugat Tentang Perbuatan Melawan Hukum Pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Berdasarkan Rangkaian Kebohongan Bertentangan Dengan Kebenaran Dan Fakta Hukum;
 - b. Adalah Sangat Irrasional Apabila Nilai Kerugian Materil Penggugat Sebesar Rp.2.511.210.000,- (dua milyar seratus sepuluh juta rupiah) sebagai bukti yang menguatkan persangkaan adanya akta jual beli bayangan (AJB Siluman) Antara Penggugat & Pembeli dasar menentukan nilai kerugian materil gugatan Penggugat dalam perkara aquo
1. Tergugat I s/d Tergugat V menolak dalil gugatan Penggugat pada point (7) point (8), point (9) point (10) point (11) point (12) karena bertentangan dengan kebenaran dan fakta hukum gugatan pengugat.
 2. Adalah tidak benar dan sangat menyesatkan Penggugat yang menyatakan pada Tahun 2011 Penggugat berada di Medan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meskipun Penggugat tinggal di Medan akan tetapi Penggugat selalu berkunjung ke Jakarta secara terus menerus guna melakukan proses jual beli AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011. Karena diantara Ahli waris hanya Penggugat yang mengerti mekanisme jual beli karena berlatar belakan Sarjana hukum.
- 3. Setelah terjadinya AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 Penggugat memboyong Alm Matingga Pangaribuan untuk tinggal secara bersama sama di Kisaran Sumatera Utara karena SHGB No. 276 telah dijual kepada pihak pembeli secara melawan hukum
- 4. Penggugat selama hidupnya tidak pernah bekerja dan tidak mempunyai penghasilan akan tetapi memberanikan diri mencalonkan diri sebagai Anggota DPRD Tahun 2008 sebagai bukti bahwa Penggugatlah yang menjadi pendorong terjadinya jual beli SHGB No. 276 berdasarkan AJB No. 86/2011 gugatan Penggugat
- 5. Bahwa AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto di hadapan Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.KN. melanggar Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:
 - a) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
 - b) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaf-tar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
 - c) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaf-taran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang ter-sebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - d) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ter-tentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

Halaman 35 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut

Fakta Fakta Hukum Peralihan Hak Berdasarkan AJB No. 86/2011 Antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto Adalah Sebagai Berikut

6. Ahli waris Marlina Liberti Sihombing (Tergugat V) yang namanya tercatat dalam AJB No. 86/2011 diagnosa sebagai penderita penyakit *syndrome paranoid scezophomia* (cacat mental akut) tidak cakap bertindak dalam hukum karen berada dibawah pengampuan. Sehingga AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja memperoleh hak di atasnya karena AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang sah tidaknya perjanjian
7. JONSON SIHOMBING (Tergugat IV) menjadi korban pemidanaan sebagai ahli waris pada saat mempertahankan tanah dan bangunan SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No 71 K/Pid.Sus//2915 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No 135/PID/2013/PT.DKI Jakarta Jo Putusan No. 1300/Pid/B/2012/PN Jkt.Utr;
8. JONSON SIHOMBING (Tergugat IV) mempertahankan hak dan kepentingan hukumnya sebagai ahli waris tanah dan bangunan SHGB No. 276 atas nama Matingga karena menurut Tergugat IV proses jual beli AJB No. 86/2011 tidak mengikutsertakan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum Karenanya AJB No. 86/2011 bertentangan dengan Asas *Belijkheid Beginsel* yaitu asas kelayakan dan kepatutan hukum guna menyatakan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 hanya didasari surat perpanjangan izin penggunaan makam No 1608/1.776.121.391/07 tanggal 14 Maret 2007 dari yang seharusnya adalah surat keterangan waris karena tanah SHGB No. 276 adalah warisan yang belum dibagi dan kepemilikanya adalah bersama atas nama ahli waris berdasarkan Pasal 111 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena pewarisan oleh karena itu maka AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat barang siapa yang memperoleh hak di atasnya

Halaman 36 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa SHGB No. 276 berdasarkan AJB No. 86/2011 adalah warisan yang belum dibagi dan kepemilikannya adalah bersama Berdasarkan Pasal 111 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena pewarisan menyatakan
 - apabila ahli waris lebih dari satu orang dan belum ada pembagian warisan maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada ahli waris sehingga pemiliknya adalah bersama dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997
11. AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto adalah harta warisan kepemilikannya adalah bersama tanpa didahului adanya surat kesepakatan ahli waris Derbin Sihombing melanggar Pasal 51 Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:
 - a) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
 - b) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).
12. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 71 K/Pid.Sus//2915 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No 135/PID/2013/PT.DKI Jakarta Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 1300/Pid/B/2012/PN Jkt.Utr adalah *inkracht van gewijs* yang mana termuat didalamnya fakta fakta hukum yang menjelaskan AJB No. 86/2011 didahului hal hal yang tidak wajar dan ikhtiar tidak jujur oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) perbedaan nilai objek perjanjian AJB No. 86/2011 adalah berbeda, karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mana fakta fakta hukum dimaksud adalah sebagai berikut:
 - a) Nilai harga jual objek perjanjian AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto (Tergugat VI) adalah seharga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan tetapi yang tercatat dalam AJB No. 86/2011 Notaris & PPAT Dewi

Halaman 37 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) adalah Rp.930.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);
- b) Nilai harga jual objek perjanjian AJB No. 86/2011 antara Matingga Pangaribuan dengan Sayhrudianto bertentangan dengan asas Beglikheid beginsel atau asas kelayakan dan kepatutan hukum disebabkan adanya hal hal yang tidak wajar dan ikhtiar yang tidak baik oleh Notaris PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;
- c) Proses penandatanganan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 didasari hal hal yang tidak wajar dan disertai ikhtiar yang tidak jujur oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;
13. Nilai objek perjanjian AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 adalah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan yang dicatatkan oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) dalam AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 adalah Rp.930.000.000 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);
14. Putusan Mahkamah Agung No. 71 K/Pid.Sus//2915 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No 135/PID/2013/PT.DKI Jakarta Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 1300/Pid/B/2012/PN Jkt.Utr dasar terjadinya peristiwa hukum di atas tanah SHGB No. 276 Berdasarkan AJB No. 86/2011 gugatan Penggugat adalah bukti yang dikualifikasikan sebagai Notoir Feiten dan tidak perlu untuk ditafsirkan lain guna menyatakan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
15. AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 terdapat hal hal yang tidak wajar dan ikhtiar yang tidak jujur oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) dalam kaitan nilai harga objek jual beli AJB No. 86/2011 melanggar Pasal 1320 KUH Perdata melanggar prinsip itikad baik (good faith) dalam melakukan perjanjian karenanya haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja memperoleh hak di atasnya;
16. Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H., M.Kn. berdasarkan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 melakukan penipuan dalam melakukan Perjanjian jual Beli dalam kaitan adanya perbedaan nilai objek perjanjian

Halaman 38 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto yaitu Rp.1.500 000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) namun tercatat dalam AJB No. 86/2011 Rp.930.000.000 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) karenanya memenuhi syarat kebatalan dalam membuat perjanjian karenanya AJB No. 86/2011 haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;

17. Berdasarkan pengakuan Tergugat VIII Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. di hadapan Hakim Mediator Bapak Purnawan Narsongko S.H., M.Kn. yang menyatakan:

- Penandatanganan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 hanya dihadiri 2 (dua) orang ahli waris yang seharusnya dihadiri oleh 6 (enam) orang ahli waris;
- AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

III. Tuntutan ganti rugi materil yang ditujukan Kepada Tergugat I, II, III, IV, & V terkait jual beli di atas tanah dan bangunan SHGB No. 276 berdasarkan AJB No. 86/2011 tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan haruslah ditolak;

1. Tergugat I s/d Tergugat V dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada point (18) yang menyatakan akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, & Tergugat V tentang kerugian hak yang diperoleh dari Penjualan rumah warisan Maka besaran uang yang diterima Penggugat adalah Rp. 418. 535. 000 (empat ratus delapan belas juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah)) adalah sesat dan sangat menyesatkan karena tidak didukung kebenaran dan fakta hukum di atasnya guna menyatakan kerugian Penggugat;
2. Adalah sangat Irrasional adanya kerugian materil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 418. 535. 000 (empat ratus delapan belas juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah) kontradiktif dengan harga nilai objek perjanjian AJB No. 86/2011 di atas tanah dan bangunan SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan adalah Rp.930.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) yang mana terdapat 6 (enam) orang ahli waris. karenanya haruslah ditolak seluruhnya;
3. Gugatan Penggugat telah kerugian Materil melanggar Kaidah Hukum Yusriprudensi Mahkamah Agung No 492 K/SIP/1970 Tanggal 16 Desember 1970 menyatakan:

Halaman 39 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- Ganti kerugian untuk sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas /tidak sempurna;
- IV. Tuntutan Ganti Rugi Inmateril Sebesar Rp.5.000.000.000,- Tidak Mempunyai Dasar Hukum Yang Jelas dan Haruslah Ditolak Untuk Seluruhnya;
 - Tergugat menolak tuntutan Penggugat point (19) tentang kerugian inmateril karena gugatan ganti rugi Inmateril tidak mempunyai sumber hukum yang jelas Menurut hukum haruslah ditolak untuk seluruhnya
 - Tuntutan lganti rugi inmateril tidak mempunyai sumber hukum yang jelas oleh dan karenanya haruslah di tolak untuk seluruhnya
- V. Tuntutan sita jaminan harta benda tidak bergerak di atas objek sengketa tanah dan bangunan SHGB No. 276 berdasarkan AJB No. 86/2011 tidak mempunyai sumber hukum yang jelas haruslah di tolak untuk seluruhnya
Tanah dan bangunan SHGB No. 276 atas nama matingga pangaribuan tidak berada dalam kekuasaan Tergugat I s/d Tergugat V. karenanya tuntutan Penggugat adalah Tidak Lazim dalam Hukum perdata dan haruslah di tolak seluruhnya
 - 1. Pengertian Conservatoir Beslag adalah sita jaminan atas harta benda tidak bergerak milik Tergugat yang mana dikhawatirkan oleh pihak Penggugat untuk dialihkan kepada pihak lain
 - 2. Tergugat menolak tuntutan gugatan Penggugat point (22) tentang sita jaminan karena tanah dan bangunan SHGB No. 276 tidak dalam penguasaan Tergugat I s/d Tergugat V karenanya haruslah ditolak
 - 3. Bahwa objek sengketa gugatan SHGB No. 276 yang terletak di Jalan Alur Laut No. 5 RT.003 RW.06 Kelurahan Rawa Badak Koja Jakarta Utara dengan batas batas:
 - sebelah utara berbatasan dengan tanah milik simatupang;
 - sebelah timur berbatasan dengan Milik Hasan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Milik Butar Butar;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan;dikuasai oleh Tergugat VI & Tergugat VII. sehingga tuntutan sita jaminan point (22) gugatan pengugat didasari asumsi semata yang mana tidak didukung kebenaran dan fakta hukum dan haruslah di tolak seluruhnya;
 - 4. Tuntutan Sita Jaminan yang ditujukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V di atas tanah dan bangunan SHGB No. 276 tidak didasari kebenaran dan

Halaman 40 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



fakta hukum bahwa Tergugat disangka beritikad buruk di atas objek sengketa karenanya haruslah ditolak;

5. Tuntutan sita jaminan atas harta benda tidak bergerak milik Tergugat I s/d Tergugat V yang diajukan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak mempunyai sumber hukum yang jelas yang mana Penggugat tidak mempunyai bukti yang cukup di atas akta u'autentik dan tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat I s/d Tergugat V dasar mengajukan sita jaminan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara karenanya haruslah ditolak;

6. Tuntutan Penggugat aqou Tentang Sita Jaminan Melanggar Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No 1121 K/SIP/1971 Tanggal 15 April 1972 menyatakan:

- Penggugat yang tidak memiliki bukti bukti yang kuat maka permohonan Penggugat untuk sita jaminan tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat untuk disahkan;

VI. Tuntutan uang paksa / dwangsom tidak mempunyai sumber hukum yang jelas. haruslah ditolak & Percampuran tuntutan uang paksa / dwangsom putusan serta merta *uitvoerbaar bij vooraad* tidak lazim dalam gugatan perdata. haruslah ditolak seluruhnya:

1. Tuntutan gugatan Penggugat tentang Putusan Serta Merta bertentangan dengan hukum acara perdata berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan *Provisionil*;

2. 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 audentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran 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.
- c. gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.



- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht. setelah putusan serta merta dijatuhkan oleh hakim pengadilan negeri atau hakim pengadilan agama, maka selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diucapkan, turunan putusan yang sah dikirimkan ke pengadilan tinggi dan pengadilan tinggi agama.

II. DALAM GUGATAN REKONPENSI

- Bahwa Tergugat I, II, III, IV, & V mengajukan perlawanan gugatan balasan atas gugatan Penggugat aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui gugatan Rekonpensi karena pada kenyataannya Penggugat rekonpensi/Tergugat Konpenasi yang menderita kerugian hak keperdataannya sebagai ahli waris dari Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan di atas tanah & bangunan SHGB No 27 Berdasarkan AJB No. 276 perkara aquo.
- Dalam hal ini bahwa kedudukan Tergugat konvensi berubah menjadi Penggugat rekonpensi dan sebaliknya kedudukan Penggugat Konvensi berubah menjadi Tergugat Rekonpensi
- Berpedoman kepada Buku Ke II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2008 hal (59) bagian dari hukum acara perdata sebagai berikut:
 - a) Berdasarkan Pasal 132 huruf a HIR hukum acara perdata menyatakan gugatan rekonpensi dapat diajukan setiap perkara;
 - b) Berdasarkan Pasal 132 huruf b HIR Jo Pasal 158 Rbg hukum acara perdata menyatakan gugatan rekonpensi harus diajukan bersama sama dengan jawaban oleh karenanya gugatan rekonpensi /Tergugat konpensi adalah didasari hukum yang mengaturnya kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara aquo berkenaan untuk memberikan pertimbangan hukum dasar mengajukan gugatan rekonpensi;

Halaman 42 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



- c) Gugatan dalam konvensi dan Rekonpensi diperiksa dan diputus dalam satu putusan kecuali apabila menurut hukum salah satu dari gugatan dapat diputus terlebih dahulu;
- d) Gugatan Rekonpensi hanya boleh diterima apabila berhubungan dengan gugatan konpensi;
- Adapun alasan dasar mengajukan gugatan Rekonpensi adalah sebagai berikut:
 - Tergugat rekonpensi / Penggugat Konpensi adalah Motor atau sebagai aktor intelektual) terjadinya jual beli di atas tanah waris SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan berdasarkan AJB No. 86/2011 di hadapan Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) yang cacat hukum karenanya proses penyelesaian sengketa berlarut larut dan berkepanjangan
 - Berdasarkan Pengakuan salah seorang Tergugat memberikan keterangan berdasarkan Pengakuan salah seorang tukang bangunan yang melakukan perbaikan di atas tanah sengketa menyatakan
 - Bahwa luas tanah SHGB No. 276 berdasarkan AJB No 276 /2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudianto tidak dijual seluruhnya dijual kepada Syahrudianto akan tetapi masih terdapat sisa luas tanah sekitar 150 Meter yang diperuntukkan bagi salah seorang ahli waris yang diduga kuat adalah Penggugat
 - Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi secara aktif berhubungan dengan pihak penghubung yang ditunjuk oleh pihak pembeli dasar terjadinya AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan & Syahrudainto (Tergugat VI) hal mana Tergugat Rekonpensi/Penggugat konpensi mempunyai kesepakatan terselubung dengan pihak penghubung yang ditunjuk oleh pembeli (diduga berdasarkan akta siluman) yang dibuat dihadapan pejabat umum tertentu sehingga menimbulkan kerugian materil terkait hak keperdataan Tergugat I, II, III, IV, & V sebagai ahli waris;
 - Merujuk kepada Dalil Gugatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi pada point (18) kerugian yang dialami oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebesar Rp.2.511.210.000,- (dua milyar lima ratus sebelas juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) demikian pula nilai kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jelas dan nyata Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi memutar balikkan fakta hukum di atas tanah SHGB No. 276 Berdasarkan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 melalui gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan satu harapan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara terdapat memberikan Amar Putusan untuk dipergunakan oleh salah satu pihak yang bersengketa sebagai dasar hukum guna melakukan eksekusi di atas tanah sengketa Berdasarkan persangkaan bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi mempunyai kesepakatan terselubung (akta siluman) di atas tanah sengketa gugatan Penggugat aquo;.
- Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi memainkan panggung thaeater melalui peran watak sebagai playing victim (korban kejahatan) namun kenyataanya Tergugat Rekonsensilah/Penggugat Konpensi adalah actor utama dasar terjadinya sengketa di atas tanah SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan;
- Kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara aquo dapat Memberikan Pertimbangan Hukum utuh guna Mengabulkan Gugatan Rekonsensi / Tergugat Rekonsensi berdasarkan Kebenaran dan fakta hukum berdasarkan undang undang yang berlaku;

III. KESIMPULAN TERGUGAT

1. Gugatan Penggugat aqo cacat formil dalam gugatan perdata karena bertentangan dengan hukum acara perdata berdasarkan Pasal 118 HIR dalam kaitan alamat dan tempat tinggal Penggugat tidak bersesuaian dengan kode data wilayah kependudukan dan catatan sipil berdasarkan Undang Undang No. 23 Tahun 2006;
2. Bahwa surat gugatan Penggugat tidak ditanda tangani oleh Penggugat maupun kuasanya sehingga gugatan Penggugat cacat hukum dan tidak sah guna menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Berdasarkan fakta persidangan Mediasi tanggal 20 Mei 2021 di hadapan hakim Mediator Purnawan Narsongko S.H., M.H. Tergugat VIII Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. Mengakui pada saat penandatanganan AJB No. 86/2011 hanya dihadiri oleh 2 (dua) orang ahli waris sehingga haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Bahwa Jelas dan Nyata adanya perbedaan nilai objek jual beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 71 K/Pid.Sus//2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No 135/PID/2013/PT.DKI Jakarta Jo. Putusan

Halaman 44 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



Pengadilan Negeri Jakarta Utara No 1300/Pid/B/2012/Pn. Jkt. Utr guna membuktikan bahwa AJB No. 86/2011 didahului hal hal yang tidak wajar dan ikhtiar tidak jujur oleh Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. guna menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;

5. Ahli waris Marlina Liberty Sihombing yang namanya tercatat dalam AJB No. 86/2011 Tanggal 17 Maret 2011 gugatan aquo mengalami diagnose penyakit paranoid schizophemia (cacat mental akut) bertentangan dengan asas kecakapan bertindak dimuka hukum Vide Pasal 1320 KUH Perdata karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja memperoleh hak di atasnya;

IV. PETITUM JAWABAN TERGUGAT I s/d TERGUGAT V

Berdasarkan rangkaian peristiwa dan fakta fakta hukum yang dikemukakan oleh Tergugat I s/d Tergugat V dalam Eksepsi & Pokok Perkara kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenaan memberikan pertimbangan hukum yang cukup atas keberatan dan bantahan Tergugat aquo dasar menjatuhkan Amar Putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

• Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat I s/d Tergugat V untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima /niet onvantejkke verklaard

• Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribun & Syahrudainto di Hadapan Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat siapa saja yang memperoleh hak di atasnya;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara Ini;

II. DALAM GUGATAN REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi nyata nyata melakukan perbuatan melawah hukum di atas SHGB No. 276 atas

Halaman 45 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Matingga Pangaribuan yang mana Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi secara aktif berhubungan dengan pihak calo yang ditunjuk dari pihak pembeli dasar terjadinya sengketa berdasarkan AJB No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 di hadapan Notaris & PPAT Dewi Himijati Tandika S.H., M.Kn. (Tergugat VIII) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

3. Menghukum Tergugat rekonpensi/Penggugat kompensi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.2.511.210.000,- (dua milyar lima ratus sebelas juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) kepada Penggugat rekonpensi didasari dalil gugatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat kompensi;

Dan / atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat VI dan Tergugat VII telah memberikan jawaban** pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG MENGADILI, MEMERIKSA DAN MEMUTUS SENGKETA PEMBATALAN SERTIFIKAT DALAM PERKARA A-QUO-

1. Bahwa, di dalam posita gugatan Penggugat angka 23 sangat jelas menyebutkan "Bahwa terkait kedudukan Turut Tergugat I, Penggugat mohon untuk melakukan proses pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan atas nama Tergugat VI dengan dasar Peralihan/Jual Beli Tidak Sah..";
2. Bahwa, selain di dalam posita Penggugat juga di dalam petitum gugatan mencantumkan amar "memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan atas nama Tergugat VI dan menyatakan berdasar hukum mengembalikan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan kepada atas nama Matingga Pangaribuan";
3. Bahwa, sangat jelas baik posita maupun petitum gugatan Penggugat meminta agar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Utara (incasu Turut Tergugat I);

Halaman 46 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



4. Bahwa, sebagaimana diketahui Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (incasu Turut Tergugat I), dimana BPN (incasu Turut Tergugat I) merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah PTUN (kompetensi/kewenangan absolute);
5. Bahwa, peradilan perdata adalah menilai siapa yang berhak dan siapa yang tidak berhak atas sebidang tanah terperkara, bukan menilai keabsahan administratif penerbitan sertifikat dimaksud, hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971;
6. Bahwa, berdasarkan uraian di atas maka Pengadilan Perdata (Pengadilan Negeri) tidak memiliki wewenang untuk menilai keabsahan administrative suatu Sertifikat Hak atas tanah dan juga membatalkan suatu Sertifikat Hak atas tanah, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a-quo- berkenan untuk memberikan putusan sela tanpa harus memeriksa Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
7. Bahwa, putusan sela ini sejalan dengan yurisprudensi :
 - 7.1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 22 K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 yang pada intinya memutuskan sebagai berikut : "Karena eksepsi yang diajukan oleh Terbantah I dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara."
 - 7.2. Putusan Sela Pengadilan Negeri Banyumas No. 10/Pdt.G/2010/PN.BMS tanggal 5 Januari 2010 yang dalam pertimbangannya memuat : "Meninbang bahwa oleh karena jawaban Tergugat memuat eksepsi Kompetensi Absoulut, Majelis Hakim mendasarkan Pada Pasal 136 HIR, maka terhadap dalil eksepsi Kompetensi Absoulut haruslah dijatuhkan terlebih dahulu dengan putusan sela"

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

8. Bahwa, sebagaimana uraian posita Penggugat yang pada intinya adalah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan jual beli atas tanah yang terletak di Jalan Alur Laut No. 5 RT 003/06, Rawa Badak Selatan, Koja Jakarta Utara dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan,



akan tetapi didalam salah satu petitum gugatan Penggugat mengajukan : "Menetapkan Penggugat sebagai ahli waris sah dari Darbin Burhanudin Sihombing (Almarhum) dan Matingga Panggaribuan (almarhumah);

9. Bahwa, dari uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat dalam perkara a-quo- sangat tidak jelas (*obscuur libel*) apakah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum ataukah permohonan penetapan ahli waris. Dimana antara gugatan dan permohonan adalah berbeda dan berdiri sendiri tidak dapat dicampur adukkan;
10. Bahwa, Penggugat mendalilkan dalam posita bahwa tanah sengketa berasal dari penjualan tidak sah karena menurut Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan, sehingga Penggugat mendalilkan penjualan tersebut tidak sah, akan tetapi posita ini bertentangan dengan dalil posita gugatan Penggugat yang mendalilkan "kerugian akibat hak yang harusnya diperoleh dari penjualan tanah tersebut apabila dibagi pada seluruh ahli waris maka besaran yang diterima masing-masing ahli waris adalah Rp.418.535.000,-", kemudian di dalam petitum gugatan Penggugat meminta agar Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang mana ganti kerugian ini merupakan pembagian hasil dari penjualan tanah yang dinyatakan tidak sah tersebut, sehingga gugatan seperti ini jelas mengandung unsur *obscuur libel*;
11. Bahwa, dari uraian di atas maka sangat terlihat gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI NE BIS IN IDEM

12. Bahwa, Penggugat menggugat objek berupa tanah yang terletak di Jalan Alur Laut No. 5 RT 003/06, Rawa Badak Selatan, Koja Jakarta Utara dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 276/Rawa Badak Selatan;
13. Bahwa, terkait objek a-quo- sudah pernah diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor : 238/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., tanggal 26 Maret 2020 dan putusan a-quo- telah berkekuatan hukum tetap;



14. Bahwa, dengan menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUH. Perdata, Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo dapat menganggap sebagai Ne Bis In Idem meskipun pihaknya tidak persis sama dengan perkara terdahulu asalkan : (1) pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, (2) status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
15. Bahwa, karena gugatan Penggugat mengandung Ne Bis In Idem maka sudah seharusnya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

II. DALAM KONVENSI

TRANSAKSI JUAL-BELI TANAH DAN BANGUNAN SERTA PERUBAHAN BALIK NAMA PADA SERIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) TELAH DILAKUKAN SECARA SAH SECARA HUKUM BERDASARKAN PERATURAN YANG BERLAKU

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan a quo kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat VI dan Tergugat VII;
3. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang kami hormati, perlu kiranya Tergugat VI dan Tergugat VII uraikan terlebih dahulu kedudukan Tergugat VI dan VII dalam perkara a quo, bahwa pada tanggal 15 Maret 2011 Tergugat VII telah membeli tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. Alur Laut No.5 RT.03/RW.06, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara, dari Ibu Matingga Pangaribuan (sewaktu masih hidup), yang mana pada saat melakukan transaksi jual-beli tanah dan bangunan tersebut Tergugat VII menyerahkan pelaksanaan transaksi kepada Syahrudianto yang pada saat itu berkedudukan sebagai Direktur PT. Kreanova Pharmaret, yang mana Tergugat VII adalah sebagai pemilik atau pemegang saham mayoritas perusahaan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa diketahui pemilik tanah dan bangunan tersebut berdasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.276/Rawa Badak Selatan adalah atas nama Matingga Pangaribuan dengan luas tanah 402M2 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, pada tanggal 09 Juni 2010, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Simatupang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Hasan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Sibutar Butar; dan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Alur Laut.
5. Bahwa harga jual beli tanah dan bangunan yang disepakati oleh Para Pihak seharga Rp.1.500.000,000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang mana pembayaran atas transaksi jual-beli tanah dan bangunan tersebut Tergugat VII menerbitkan beberapa Cek Tunai, yaitu sebagai berikut :
 - a. Cek BCA Nomor: AL 333744, tertanggal 15 Maret 2011, sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
 - b. Cek BCA Nomor: AL 333745, tertanggal 15 Maret 2011, sebesar Rp. 46.500.000,- (empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
 - c. Cek BCA Nomor: AL 333746, tertanggal 15 Maret 2011, sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);cek-cek sebagaimana tersebut di atas telah diterima dengan ditandatanganinya tanda terima oleh Ibu Matingga Pangaribuan beserta saksi-saksi yakni (i) Berliana Sihombing (Tergugat II), (ii) Tunggul Sihombing (Tergugat I), dan (iii) Togu S. pada tanggal 15 Maret 2011;
6. Bahwa selanjutnya terhadap sisa atau pelunasan pembayaran transaksi jual-beli tersebut, Tergugat VII kembali menerbitkan Cek BCA Nomor: AO 265756, tertanggal 6 Mei 2011, sebesar Rp. 216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah) yang mana cek tersebut telah diterima dengan ditandatanganinya tanda terima oleh Ibu Matingga Pangaribuan beserta saksi-saksi yakni (i) Berliana Sihombing, dan (ii) Tunggul Sihombing, pada tanggal 6 Mei 2011;
7. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 17 Maret 2011 transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan dituangkannya ke dalam Akta Jual Beli No.86/2011,

Halaman 50 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H., (dalam perkara ini selaku Tergugat VIII).

8. Bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut juga telah diketahui dan disetujui oleh 6 (enam) orang anak dari Ibu Matingga Pangaribuan yakni :

- i. Rosmawati Sihombing, dalam perkara ini selaku Tergugat III;
- ii. Jonson Sihombing, dalam perkara ini selaku Tergugat IV;
- iii. Johannes Sihombing, dalam perkara ini selaku Penggugat;
- iv. Berliana Sihombing, dalam perkara ini selaku Tergugat II;
- v. Tunggul Sihombing, dalam perkara ini selaku Tergugat I;
- vi. Marlina Liberti Sihombing, dalam perkara ini selaku Tergugat V.

yang mana nama-nama tersebut di atas Tergugat VI dan Tergugat VII ketahui berdasarkan Surat Persetujuan tanggal 18 Februari 2011 yang dilegalisasi oleh Martha Tiurma Ida Hutapea, SH., Notaris di Kota Jakarta Pusat, dengan Nomor: 352/L/II/2011, tertanggal 18 Februari 2011 yang disampaikan oleh Ibu Matingga Pangaribuan selaku Penjual baik kepada Tergugat VI dan Tergugat VI maupun kepada Tergugat VIII;

9. Bahwa pada saat transaksi jual beli tanah tersebut Tergugat VI dan Tergugat VII mengetahui tidak dalam sengketa maupun tidak berada dalam suatu jaminan hak tanggungan kepada pihak lain;

10. Bahwa berdasarkan uraian transaksi jual beli tanah dan bangunan milik Ibu Martingga Pangaribuan yang Tergugat VI dan Tergugat VII sampaikan di atas maka, Tergugat VI dan Tergugat VII telah memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA No. 4 Tahun 2016"), yang menyatakan sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

Halaman 51 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Hal tersebut selaras dengan [Surat Edaran Mahkamah Agung \(SEMA\) No. 7 tahun 2012](#). Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

"Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

11. Bahwa selanjutnya sekitar tahun 2015 SHGB No.276/Rawa Badak Selatan atas nama Matingga Pangaribuan dilakukan proses balik nama oleh Tergugat VI dan Tergugat VII di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk didaftarkan Peralihan Hak dari atas nama Matingga Pangaribuan menjadi atas nama PT. Kreanova Pharmaret (Tergugat VI) yang telah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
12. Bahwa kepemilikan tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. Alur Laut No.5 RT.03/RW.06, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara milik Tergugat VI dan/atau Tergugat VII juga diperkuat dengan adanya Putusan Perkara Pidana Nomor: 1300/PID/B/2012/PN.Jkt.Ut., dengan terpidana Jonson Sihombing (Tergugat IV) yang putusannya menyatakan :

MENGADILI

Halaman 52 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan terdakwa Jonson Sihombing dengan identitas sebagaimana tersebut di atas terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menyewakan tanah tanpa ijin dari pemiliknya” sebagaimana tersebut dalam dakwaan KESATU;
 - Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa Jonson Sihombing tersebut dengan pidana penjara selama 5 (lima) bulan;
 - Menetapkan bahwa pidana tersebut tidak akan dijalankan kecuali apabila dikemudian hari ada perintah dalam putusan Hakim karena Terdakwa sebelum lewat masa percobaan selama 10 (sepuluh) bulan melakukan perbuatan yang dapat dipidana;
 - Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar foto copy sertifikat HGB No.276/ Rawa Badak a.n. Matingga Pangaribuan, tetap terlampir dalam berkas perkara;
 - Menetapkan terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.000,00 (dua ribu rupiah).
13. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut di atas telah sampai ditingkat Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor: 711 K/Pid/2014, tanggal 2 September 2014, yang mana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkraht), Putusan tersebut menyatakan Terdakwa (Jonson Sihombing) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menyewakan tanah dan bangunan tanpa ijin dari pemiliknya dan menjatuhkan pidana kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan. Adapun pertimbangan Mahkamah Agung atas putusan tersebut adalah bahwa ketika orang tua Terdakwa (Matingga Pangaribuan) menjual tanah dan ruko tersebut kepada Syahrudiyanto yang mewakili PT. Kreanova Pharmaret, Terdakwa bersama saudara-saudaranya selaku anak-anak dari Matingga Pangaribuan telah memberi persetujuan untuk menjual tanah tersebut.
14. Majelis hakim pemeriksa perkara yang kami hormati, berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka telah jelas dan terang jika transaksi jual beli tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. Alur Laut No.5 RT.03/RW.06, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara yang dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No.86/2011, tanggal 17 Maret 2011, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H., tersebut telah sah dan dilakukan atas dasar ITIKAD BAIK karena telah melunasi seluruh kewajiban yang telah disepakati, dan dengan menjunjung asas itikad baik, maka sudah semestinya Tergugat dalam hal ini mendapatkan perlindungan

Halaman 53 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



hukum atas segala tuntutan maupun gugatan dari pihak mana pun, termasuk Penggugat.

Hal ini selaras dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang menyatakan :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.”

15. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan uraian kedudukan hukum Tergugat VI dan Tergugat VII di atas, maka Tergugat VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan pengalihan/jual beli tanah dan bangunan yang termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor 86/2011, tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H., (dalam perkara ini selaku Tergugat VIII) tersebut tidak sempurna karenanya patut dinyatakan tidak sah karenanya Batal Demi Hukum dengan alasan yang mengada-ada, yang mengatakan bahwa Surat Persetujuan Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan telah mencatut/memalsukan tanda tangan Penggugat;
16. Faktanya telah jelas, bahwa Surat Persetujuan Ahli Waris yang telah ditandatangani oleh seluruh anak-anak/Ahli Waris dari Ibu Matingga Pangaribuan walaupun dibuat di bawah tangan namun telah mintakan sendiri oleh keluarga Penggugat untuk dilegalisasi oleh Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, SH.;
17. Bahwa bila Penggugat mendalilkan, tanda tangan Penggugat pada Surat Persetujuan Ahli Waris tersebut telah dipalsukan, maka yang menjadi pertanyaan adalah:
 - Siapa yang memalsukan tanda tangan Penggugat ?
 - Apakah sudah dilakukan uji Forensik ? dan
 - Apakah sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang memutus atas pemalsuan tanda tangan tersebut?
18. Bahwa justru, Gugatan a quo menunjukkan itikad buruk dari Penggugat, karena dari rentang waktu tahun 2011 pada saat baru terjadi proses jual beli dan Ibu Martingga Pangaribuan semasih hidup, mengapa baru kali ini Penggugat mengajukan gugatan? Lebih-lebih ini adalah gugatan yang kali ke-3 Penggugat mengajukan, yang mana sebelumnya telah 2 (dua) kali Penggugat mendaftarkan gugatan dan mencabut kembali gugatan tersebut, yang mana gugatan tersebut terdaftar dengan Perkara Nomor: 513/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr., tanggal 22 September 2020 dan Perkara Nomor; 765/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr., yang diterima secara E-Court oleh Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 29 Desember 2020. Sehingga



dalam hal ini sangat terlihat itikad buruk dari Penggugat yang ingin mengambil keuntungan dengan cara melawan hukum dengan membuat dalil yang mengada-ada dan diduga bersekongkol dengan Turut Tergugat II;

19. Majelis Hakim yang kami hormati, bila kita cermati dugaan persekongkol antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dapat dilihat dari dalil Penggugat pada angka 24 gugatan, dimana Penggugat dalam gugatannya meminta Turut Tergugat II untuk ikut serta merawat fisik bangunan tersebut, padahal sangat jelas dalam perkara ini Turut Tergugat II tidak ada hubungannya sama sekali dan seharusnya memintanya untuk segera mengosongkan bangunan yang ditempati tanpa hak.
20. Bahwa atas apa yang telah Tergugat VI dan Tergugat VII uraikan di atas, maka transaksi Jual-Beli Tanah Dan Bangunan yang termaktub dalam Akta Jual Beli No.86, tanggal 17 Maret 2011, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H., (dalam perkara ini selaku Tergugat VIII) Serta Perubahan Balik Nama Pada Serifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No..276/Rawa Badak Selatan yang telah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah sah secara Hukum berdasarkan Peraturan Yang Berlaku, oleh karena sudah sepatutnyalah gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima.

TERGUGAT VI DAN TERGUGAT VII TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIDALILKAN PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA

21. Majelis Hakim Yang Terhormat, suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum perdata (KUHPerdata), yang menyatakan sebagai berikut:
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".
Bahwa, dari keseluruhan dalil-dalil Para Penggugat didalam Gugatannya menyangkut perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat sama sekali tidak dapat dibuktikan perbuatan mana yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu: unsur (i) melawan hukum, (ii) kesalahan, (iii)



unsur kerugian dan (iv) hubungan sebab akibat yang menunjukkan bahwa adanya kerugian.

a) Unsur “melawan hukum” :

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwasannya Tergugat VI dan Tergugat VII dalam melakukan pembelian tanah dan bangunan dari orang tua Penggugat (Ibu Martingga Pangaribuan) telah melakukan kewajibannya dengan memenuhi peraturan yang berlaku dan telah pula membayar seluruh kewajibannya sehingga unsur “melawan hukum” dalam perkara a quo demi hukum tidak terpenuhi.

b) Unsur “kesalahan” :

Demikian juga dengan unsur “kesalahan” yang tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat didalam gugatannya, karena memang pada faktanya tidak ada kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII. Untuk itu maka unsur kesalahan dalam perkara a quo demi hukum juga tidak terpenuhi.

c) Unsur kerugian :

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya telah dibuktikan bahwa tidak ada kewajiban yang mesti dilakukan Tergugat VI dan Tergugat VII terhadap Penggugat, sehingga dalil yang menyatakan adanya kerugian Penggugat hanyalah khayalan dan ilusi Penggugat semata yang seharusnya diselesaikan dalam keluarga Penggugat itu sendiri.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa unsur kerugian khususnya dalam artian materil dan immateril sebagaimana dimaksud dalam gugatan a quo tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, untuk itu sudah sepatutnya jika Majelis Hakim untuk mengesampingkan permintaan ganti rugi sebagaimana dimaksud didalam Gugatan Penggugat karena sama sekali tidak berdasar.

d) Unsur hubungan sebab akibat :

Bahwa dengan tidak adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII dan tidak adanya unsur kesalahan dalam perkara a quo, serta tidak adanya juga kerugian yang diakibatkan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII, maka unsur hubungan sebab akibat demi hukum juga tidak dapat dibuktikan/tidak terpenuhi dalam perkara a quo karena kerugian yang dialami Penggugat (quod non) bukan diakibatkan oleh Tergugat VI dan



Tergugat VII melainkan dilakukan oleh Ibu dan saudara-saudara Penggugat sendiri.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas maka tidak ada satupun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdara yang terbukti dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII, untuk itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan dalam putusannya bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII tidak terbukti melakukan suatu perbuatan melawan hukum.

PERMINTAAN PELETAKKAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERALASAN HUKUM

22. Bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII dengan tegas membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 22 gugatan yang mendalilkan permintaan sita jaminan (consevatoir beslag) atas tanah dan bangunan seluas + 402 M2 yang terletak di Jalan Alur Laut No.5 RT.003/RW.06, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, ota madya Jakarta Utara, karena Penggugat telah menyalahi ketentuan Pasal 226 ayat (2) HIR, yaitu:
 - Penggugat telah menyebutkan permintaan sita tersebut secara umum, permintaan sita yang demikian jelas tidak memenuhi syarat/kabur sebab tidak jelas dan rinci disebutkan identitas lain yang melekat pada objek yang hendak disita.
23. Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa permohonan sita jaminan tersebut adalah permohonan yang kabur, mengada-ada dan tidak berdasar serta tidak mengindahkan Pasal 226 ayat (2) HIR, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara untuk menolak sita jaminan a quo.
24. Disamping itu Pasal 227 HIR pada pokoknya mengatur bahwa sebelum permohonan sita ditetapkan Penggugat, harus terlebih dahulu dibuktikan "persangkaan yang beralasan" bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII akan mengasingkan atau menggelapkan objek yang akan disita dengan maksud untuk menjauhkan objek tersebut dari Penggugat, dimana dalam dalam hal ini tidak terdapat sangka yang beralasan bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII akan mengasingkan atau menggelapkan objek sengketa.
25. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan Penyitaan, Pembuktian, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan (Sinar Grafika: Jakarta) tahun 2005 pada halaman 291 menyatakan:

“Hukum membebankan kewajiban kepada Penggugat untuk menyebut secara jelas dan satu persatu barang obyek yang hendak disita”.

26. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya tersebut pula pada halaman 291 mengatakan bahwa:

“Kalau pada sisi satu permohonan tidak didukung alasan yang objektif dan masuk akal, dan pada sisi lain penyitaan itu sendiri tidak relevan dan urgen (mendesak) dengan isi gugatan maka terdapat dasar alasan yang cukup untuk menolak permintaan sita.”

Sehingga oleh karena permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat tersebut kabur dan illusoir, tidak terdapat urgensi dan relevansi serta alasan hukum yang cukup, maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan Penggugat tersebut.

27. Dengan demikian, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka sudah sepatutnya permintaan sita jaminan Penggugat tersebut ditolak.

PERMINTAAN GANTI RUGI MATERIL DAN IMATERIL TIDAK BERALASAN HUKUM DAN PATUT DITOLAK

28. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat atas permintaan ganti rugi sebagaimana tersebut pada angka 18 dan 19 gugatan, karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI dan VII yang jelas-jelas sesungguhnya hanyalah ilusi Penggugat semata.

29. Bahwa di lain pihak permintaan ganti rugi materil yang diajukan oleh Penggugat sangatlah mengada-ada, karena menilai harga tanah dan bangunan yang telah dilakukan transaksi pada tahun 2011 ditentukan dengan nilai NJOP tahun 2020, selain itu Penggugat sendiri telah mengakui adanya transaksi jual-beli tanah dan bangunan tersebut dengan menuntut bagian haknya dan permintaan ganti rugi Imateril yang diajukan oleh Penggugat merupakan permintaan yang tidak disertai bukti yang konkrit dan hanya berdasarkan perkiraan, hal mana tidak mengacu pada kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:

- i. Nomor 78 K/Sip/1973 tertanggal 22 Agustus 1974 dengan kaidah hukum bahwa permintaan ganti rugi haruslah dibuktikan.

Halaman 58 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



- ii. Nomor 556 K/Sip/1980 tertanggal 28 Mei 1983 yang menyatakan bahwa tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti harus ditolak.
- iii. Nomor 459 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 menyatakan penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut.

Dengan demikian permintaan ganti rugi yang didalilkan Penggugat tersebut sudah selayaknya untuk ditolak.

**PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIJAUKAN
PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN TIDAK BERALASAN HUKUM**

30. Bahwa Tergugat dengan tegas membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 26 halaman 8 gugatan yang meminta agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi (serta merta) karena permohonan Penggugat untuk hal tersebut bertentangan dengan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000 tentang putusan serta merta dan Provisionil.

**TERGUGAT VI DAN TERGUGAT VI MENOLAK TUNTUTAN UANG PAKSA
(DWANGSOM)**

31. Bahwa tuntutan uang paksa yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya tidak berdasar dikarenakan tuntutan uang paksa hanya dapat dilakukan untuk putusan hakim yang dijatuhkan tidak berupa pembayaran sejumlah uang sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 606a dan 606b RV, sedangkan tuntutan Penggugat dalam perkara a quo adalah tuntutan ganti rugi (sejumlah uang), sehingga tuntutan atas uang paksa tersebut tidak mempunyai dasar hukum sama sekali.
32. Hal tersebut juga sejalan dengan dengan Putusan MA No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dalam perkara antara Thia Khun Tjhai melawan Tjan Thiam Song al. Hartono Chandrawidjaja yang menyebutkan "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang". Untuk itu maka petitum Penggugat yang meminta uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat dalam perkara a quo adalah merupakan permintaan yang mengada-ada dan tanpa dasar.

III. DALAM REKONVENSI



**PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT REKONVENSI YANG
MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PARA PENGGUGAT REKONVENSI**

1. Bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII sekarang dalam kedudukannya selaku Para Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap :
 - a. Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat I Rekonvensi;
 - b. Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat II Rekonvensi;
 - c. Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat III Rekonvensi;
 - d. Tergugat III Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat IV Rekonvensi;
 - e. Tergugat IV Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat V Rekonvensi;
 - f. Tergugat V Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat VI Rekonvensi;Untuk selanjutnya Tergugat I Rekonvensi sampai dengan Tergugat VI Rekonvensi disebut sebagai "Para Tergugat Rekonvensi".
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan seluas + 402 M2, yang berlokasi di Jl. Alur Laut No.5 RT.03/RW.06, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Jual Beli No.86/2011, tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H. dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.276/Rawa Badak Selatan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, pada tanggal 09 Juni 2010, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Simatupang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Hasan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Sibutar Butar; dan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Alur Laut.
4. Bahwa sejak pembelian tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2011 sampai dengan saat ini Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat

Halaman 60 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menikmati tanah dan bangunan tersebut sebagaimana mestinya karena selalu dihalang-halangi oleh Para Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa adapun fakta perbuatan menghalang-halangi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk menikmati tanah dan bangunan yang dimilikinya adalah sebagai berikut :
 - a. Disewakannya tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat V Rekonvensi secara melawan hukum kepada pihak lain yang menyebabkan Tergugat V Rekonvensi dijatuhi hukuman pidana selama 6 bulan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor: 711 K/PID/2014.
Bahwa dengan telah disewakannya bangunan tersebut oleh Tergugat V Rekonvensi kepada pihak lain, maka Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati atau menempati tanah dan bangunan tersebut;
 - b. Dihalang-halangnya tanpa hak atas tindakan Para Penggugat Rekonvensi pada saat akan membongkar bangunan tersebut untuk dibangun kembali sebagai tempat usaha oleh Tergugat I Rekonvensi, yang menyebabkan eksekusi pembongkaran bangunan yang dilakukan Para Penggugat Rekonvensi terhenti.
6. Untuk Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ketahui, bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah Perusahaan dan Pengusaha yang menjalankan bisnis penjualan barang-barang farmasi yang sudah memiliki beberapa unit apotek untuk menjual barang-barang farmasi tersebut. Oleh karenanya, tanah dan bangunan tersebut akan dibangun apotek untuk mengembangkan bisnis Para Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka rencana pembangunan gedung apotek tersebut mendapatkan hambatan, sehingga jelaslah Para Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian dengan tidak mendapatkan keuntungan karena adanya kendala pembangunan gedung apotek pada tanah atau lahan tersebut.
8. Bahwa dengan terhambatnya atau tidak dapat dibangunnya gedung Apotek pada lahan tersebut maka kerugian materiil yang diderita atau keuntungan yang tidak didapat oleh Para Penggugat Rekonvensi sejak pembelian tanah dan bangunan tersebut yakni sejak tahun 2011 sampai saat ini bila dihitung berdasarkan omzet keuntungan yang didapat dari apotek-apotek yang dimiliki Para Penggugat Rekonvensi rata-rata setiap bulannya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka kerugian materiil atau keuntungan yang hilang Para Penggugat

Halaman 61 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



Rekonvensi adalah sebesar: $Rp.500.000.000,- \times 12 \times 9 =$
 $Rp.54.000.000.000,-$ (lima puluh empat milyar rupiah);

9. Bahwa selain menderita kerugian materiil, Para Penggugat Konvensional tentunya mengalami kerugian immateriil yang timbul akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat Konvensional, yakni terkurasnya tenaga dan pikiran yang diderita Para Penggugat Konvensional. Kerugian ini tentunya tidak dapat diukur dengan nilai uang, namun layaklah kiranya berdasarkan kepatuhan dan keadilan kerugian immateriil tersebut ditaksir sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
10. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat Rekonvensi ini mengenai hal yang pasti serta didukung alat bukti yang kuat serta adanya keperluan mendesak dari Para Penggugat Rekonvensi, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan memberikan hak kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk membongkar dan membangun gedung apotek di tanah yang berlokasi di Jl. Alur Laut No.5 RT.03/RW.06, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara, walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Para Tergugat Rekonvensi.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI dan Tergugat VII Konvensi mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memberikan putusan, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat VI dan Tergugat VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini;



3. Menyatakan sah secara hukum Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah dan bangunan seluas + 402 M2 yang berlokasi di Jl. Alur Laut No.5 RT.03/RW.06, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Jual Beli No.86/2011, tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H. dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.276/Rawa Badak Selatan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, pada tanggal 09 Juni 2010;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan dan memerintahkan agar Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar:
 - Kerugian Materiil sebesar Rp.500.000.000,- x 12 x 9 = Rp.54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah); dan
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
6. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu dengan memberikan hak kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk membongkar dan membangun gedung apotek di tanah yang berlokasi di Jl. Alur Laut No. 5 RT.03/RW.06, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara, walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi (Uit voorbaar);
7. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Ketua dan Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon untuk dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat VIII telah memberikan jawaban** pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT KELIRU PIHAK

Dalam gugatan a quo PENGGUGAT telah menempatkan TERGUGAT VIII dalam jabatan selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini telah keliru, karena untuk pembuatan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan a quo adalah tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu, Gugatan Penggugat keliru pihak, sehingga TERGUGAT VIII selaku Notaris harus dikeluarkan dari gugatan a quo.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Dalam dalil posita gugatan angka 7, 9, 10, 11, dan 12 pada pokoknya PENGGUGAT menyatakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan a quo tidak melibatkan PENGGUGAT, padahal berdasarkan SURAT PERSETUJUAN tanggal 18 Februari 2011 yang dilegalisasi oleh Notaris MARTHA TIURMA IDA HUTAPEA, S.H. dibawah nomor 351/L/II/2011, PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V telah memberikan persetujuan kepada MATINGGA PANGARIBUAN (Ibu kandung dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT V) untuk menjual tanah dan bangunan a quo, maka apabila PENGGUGAT tidak mengakui SURAT PERSETUJUAN tersebut, seyogyanya secara hukum Notaris MARTHA TIURMA IDA HUTAPEA, S.H. harus menjadi pihak dalam gugatan a quo. Oleh karena itu, Gugatan PENGGUGAT adalah kurang pihak.

3. GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE

Dalam dalil posita gugatan angka 13 pada pokoknya PENGGUGAT menyatakan antara lain bahwa "...faktanya Surat Persetujuan Ahli Waris yang dibuat dibawah tangan itu telah mencatut/memasulkan tanda tangan PENGGUGAT....". Sehubungan dengan dalil tersebut, TERGUGAT VIII mensomeer PENGGUGAT untuk membuktikannya.

Apabila benar – quod non – terdapat tindakan "memasulkan tanda tangan Penggugat" adalah merupakan tindak pidana, dan karenanya tidak bisa hanya dipersangkakan oleh PENGGUGAT. Sepanjang tidak terdapat putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap, tidak terbukti telah terjadi tindak pidana tersebut.

Oleh karena itu, PENGGUGAT terlalu dini untuk mengajukan gugatan a quo, sehingga Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan premature.

DALAM POKOK PERKARA

1. TERGUGAT VIII mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dan satu kesatuan dalam Pokok Perkara ini.
2. TERGUGAT VIII menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil posita gugatan dan petitum PENGGUGAT dalam surat Gugatan PENGGUGAT,

Halaman 64 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis oleh TERGUGAT VIII dalam Jawaban ini.

3. Pada pokoknya PENGGUGAT mengakui bahwa MATINGGA PANGARIBUAN (Ibu kandung dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT V) telah menjual tanah dan bangunan quo kepada TERGUGAT VII berdasarkan Akta Jual Beli No.86/2011 yang dibuat di hadapan TERGUGAT VIII, dan juga TERGUGAT I dan TERGUGAT II turut menandatangani Akta Jual Beli tersebut, sebagaimana diuraikan dalam dalil posita gugatan angka 7; demikian juga TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V telah memberikan persetujuan untuk penjualan tersebut, sebagaimana diuraikan dalam dalil posita gugatan angka 8. Oleh karena itu, TERGUGAT VIII mohon akta atas pengakuan tersebut .
4. TERGUGAT VIII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang mana antara lain:
 - 1) telah melakukan pemeriksaan kesesuaian / keabsahan sertipikat pada Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TURUT TERGUGAT I) atas asli sertipikat Hak Guna Bangunan No. 276/Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, seluas 402 m2, terdaftar atas nama MATINGGA PANGARIBUAN; dan
 - 2) didasarkan pada data-data formil, yang antara lain terdapat asli SURAT PERSETUJUAN tanggal 18 Februari 2011 yang dilegalisasi oleh Notaris MARTHA TIURMA IDA HUTAPEA, S.H. dibawah nomor 351/L/II/2011, yang isinya menerangkan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT V (anak kandung MATINGGA PANGARIBUAN dan ahli waris DARBIN SIHOMBING) memberikan persetujuan kepada MATINGGA PANGARIBUAN (Ibu kandung PENGGUGAT dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT V) untuk menjual tanah dan bangunan a quo.Oleh karena itu TERGUGAT VIII menyatakan menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka 10 dan angka 12 yang menguraikan bahwa jual beli atas tanah dan bangunan a quo tidak melibatkan PENGGUGAT. Demikian juga TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka 13 yang menguraikan TERGUGAT VIII telah mengenyampingkan norma Undang-Undang Notariat dan jabatan sebagai Notaris & PPAT yang terikat azas procedural dan kehati-hatian.
5. TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka 13 dan angka 14, yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2011 didasari oleh Surat Persetujuan Ahli Waris yang telah memalsukan tanda tangan PENGGUGAT dan/atau dibuat dengan dasar kepalsuan, karena tidak indakan atau keadaan tersebut tidak bisa hanya dipersangkakan, tapi harus dibuktikan dengan putusan pidana (vide dalil angka 3 Jawaban TERGUGAT VIII Dalam Eksepsi).

6. PENGGUGAT dalam dalil posita gugatan angka 15 telah menyitir Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 6 Agustus 1973 No.663/K/Sip/1971 terkait dengan HUKUM TANAH, namun seperti halnya PENGGUGAT tidak mempelajarinya dengan seksama isi putusan Mahkamah Agung tersebut yang secara ringkasnya berbunyi : "Jual-beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur per-Undang-Undang Agraria harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah itu sudah dijual kepada orang lain)". Putusan Mahkamah Agung ini memutuskan tentang perkara gugatan atas persoalan dua peristiwa jual beli terhadap tanah yang sama kepada 2 (dua) orang pembeli, yang dalam pertimbangan putusannya meninjau pembeli mana yang digolongkan jujur (te goede trouw) dan pembeli yang tidak jujur (te kwader trouw).

Oleh karena itu, tidak relevan untuk menjadikan putusan tersebut sebagai dasar hukum untuk menguatkan dalil gugatan a quo.

7. TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka 19 yang menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT VIII telah melakukan rangkaian perbuatan lanjutan terkait rekayasa dan pembunuhan karakter eksistensi PENGGUGAT serta sikap merendahkan, karena TERGUGAT dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 menjalankan tugas jabatan selaku Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Berdasarkan dalil-dalil Jawaban TERGUGAT VIII tersebut di atas, maka beralasan hukum:
 - 1) TERGUGAT VIII juga menolak dengan tegas dalil gugatan a quo angka 12, angka 13, angka 14, dan angka 16 yang pada pokoknya menyatakan Akta Jual Beli No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, dan batal demi hukum serta terjadi perbuatan melawan hukum;
 - 2) TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil gugatan angka 18 dan 19 yang menyatakan tuntutan ganti rugi baik materil maupun immaterial kepada TERGUGAT VIII;

Halaman 66 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

- 3) TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil gugatan angka 20 dan angka 21 yang menyatakan bahwa proses balik nama Hak Guna Bangunan No.276/Rawa Badak Selatan dari MATINGGA PANGARIBUAN kepada TERGUGAT VI adalah tidak sah, batal demi hukum, dan cacat hukum;
- 4) TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil gugatan angka 22 yang menyatakan bahwa beralasan hukum untuk diletakan sita jaminan atas tanah dan bangunan a quo;
- 5) TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil gugatan angka 23 yang menyatakan bahwa terkait dengan kedudukan TURUT TERGUGAT I untuk melakukan proses pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan No.276/Rawa Badak Selatan atas nama TERGUGAT VI;
- 6) TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil gugatan angka 25 yang menyatakan bahwa TERGUGAT VIII sepatutnya menanggung beban segala biaya perkara secara tanggung renteng dengan para TERGUGAT lainnya;
- 7) TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil gugatan angka 26 yang menyatakan bahwa meskipun ada bantahan, verzet, banding, ataupun kasasi perintah membayar uang paksa (dwangsom);
9. Dalil-dalil posita gugatan lainnya dalam gugatan a quo yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT VIII, semata-mata bukan karena TERGUGAT VIII menyetujui, melainkan karena tidak ada relevansinya untuk diajukan dalam gugatan a quo.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati, TERGUGAT VIII mohon ke hadapan Majelis Hakim yang mulia, agar kiranya berkenan mempertimbangkan dan memutuskan:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima seluruh atau satu atau lebih dari satu eksepsi TERGUGAT VIII;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT keliru pihak dan/atau kurang pihak dan/atau premature;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

dan / atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Halaman 67 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik pada persidangan tanggal 8 Juli 2021 dan Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII masing-masing mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 15 Juli 2021;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut Tergugat VI dan Tergugat VII maka Majelis Hakim telah menhatuhkan Putusan Sela pada tanggal 26 Agustus 2021 dengan amar putusan:

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat VI dan Tergugat VII;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini, serta memerintahkan pemeriksaan perkara dilanjutkan;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan pembandingnya, sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 19 Februari 2019 tercatat dan dibukukan di Kelurahan Rawabadak Selatan, Kecamatan Koja, diberi tanda **bukti P-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 276/Rawa Badak Selatan atas nama Matingga Pangaribuan, diterbitkan oleh BPN Kota Jakarta Utara tanggal 9 Juni 2010 selaku Turut Tergugat I, diberi tanda **bukti P-2**;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli No. 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Dewi Himiyati Tandika, S.H selaku Tergugat VIII, diberi tanda **bukti P-3**;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004 atas nama Sihombing, diberi tanda **bukti P-4**;
5. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Nomor 470/25/1013/II/2021 tanggal 22 Januari 2021, bertempat tinggal di Medan sejak tahun 2009, diberi tanda **bukti P-5**;
6. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Akta Kelahiran, Nomor 1548/B/P/JT/1984 tanggal 11 Desember 1984 atas nama Johannes, diberi tanda **bukti P-6** ;
7. Fotokopi dari asli Surat Pengaduan Pelanggaran Kode Etik Notaris / PPAT dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Nomor HR.03/582-400.3/VI/2021 tanggal 3 Juni 2021, diberi tanda **bukti P-7**;

Halaman 68 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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)



8. Fotokopi dari asli Surat Izin Usaha Perdagangan Minuman Beralkohol (SIUP – MB), Nomor 28/PDN/MB/7/2006 tanggal 28 Juli 2006, diberi tanda **bukti P-8**;
9. Fotokopi dari fotokopi Legalisasi Nomor 351/L/II/2011 tanggal 18 Februari 2021, Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H, diberi tanda **bukti P-9**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi PAHOTHON H. SIHOMBING**, dibawah sumpah/janji telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa bapaknya Penggugat yang bernama Darbin Burhanudin Sihombing adalah adik Saksi tetapi masih saudara jauh hanya satu marga saja, Saksi kenal sejak tahun 1995 sampai dengan sekarang, biasanya bapaknya Penggugat hanya dipanggil Sihombing saja sedangkan isterinya boru Pangaribuan, dan saat ini dua-duanya sudah meninggal dunia;
 - Bahwa dari pernikahan orangtua Penggugat yang bernama Darbin Burhanudin Sihombing dengan Matingga Pangaribuan telah dikarunia 6 (enam) orang anak, jarak antara rumah Saksi dengan rumah orangtua Penggugat kurang lebih berjarak 1 (satu) kilometer;
 - Bahwa sepeninggalan orangtua Penggugat mempunyai tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Alur Laut Kelurahan Rawa Badak, luasnya kurang lebih sampai ratusan meter tetapi apakah tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut sudah Sertifikat Saksi tidak mengetahui, batas-batasnya Saksi juga tidak mengetahui;
 - Bahwa tanah dan bangunan rumah di atasnya peninggalan orangtua Penggugat tersebut sepengetahuan Saksi belum dibagi waris, sebab rumah itu dahulu masih ditempati bersama;
 - Bahwa sekitar tahun 2009, Penggugat pamit pergi ke Medan (Sumatera Utara) alasannya Penggugat ikut Partai Hanura (Hati Nurani Rakyat), kemudian Saksi bertemu Penggugat kembali setelah Ibu Penggugat yang bernama Matingga Pangaribuan meninggal dunia sejak 3 (tiga) atau 4 (empat) tahun yang lalu waktu itu Saksi bertemu Penggugat di rumah duka di Gereja Tugu Selatan Semper;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah dan bangunan rumah di atasnya milik orangtua Penggugat saat ini sudah dijual atau tidak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini tanah dan bangunan rumah di atasnya milik orangtua Penggugat ditempati oleh siapa Saksi tidak mengetahui dan apakah rumah tersebut dalam keadaan sengketa Saksi juga tidak mengetahui;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti siapa dari anak-anak almarhum orangtua Penggugat yang paling dekat dengan kedua orangtuanya semasa hidupnya dulu;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat saat ini tinggal di rumah orangtua Penggugat, Penggugat dapat kamar sepetak, tetapi statusnya Penggugat menumpang atau tidak Saksi tidak mengetahui;
 - Bahwa tahun 2009 Penggugat tinggal di Medan dan Penggugat lama tidak pulang ke Jakarta dan Saksi tidak mengetahui kalau Penggugat menggandeng orangtuanya tinggal di Medan, Saksi juga tidak mengetahui kalau Penggugat pernah mencalonkan diri sebagai Anggota Dewan pada tahun 2009;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi latar belakang pendidikan Penggugat adalah Sarjana Hukum, tetapi pekerjaan Penggugat serabutan tidak pasti terkadang dagang kain bekas di pasar Senen dan Saksi juga tidak mengetahui pasti siapa yang memberikan modalnya kepada Penggugat untuk dagang;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat sudah menikah dan sudah mempunyai anak;
 - Bahwa sejak ibunya Penggugat yang bernama Matingga Pangaribuan meninggal, Penggugat tinggal di Jakarta dan Ibunya Penggugat terakhir kali tinggal di rumah anaknya yaitu Mamah Feris biasa dipanggilnya dengan sebutan seperti itu;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi makam Bapak Penggugat yang bernama Darbin Burhanudin Sihombing (almarhum) dibawa ke kampung di Medan (Sumatera Utara) tetapi tahun berapa dipindahkan makamnya ke Medan (Sumatera Utara) Saksi tidak mengetahui secara pasti ;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui status tanah dan bangunan rumah peninggalan orangtua Penggugat saat ini;
2. **Saksi SUMIHAR MAGDALENA**, dibawah sumpah/janji telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan kedua orangtua Penggugat, tetapi saat ini bapaknya Penggugat yang bernama D.B. Sihombing sudah meninggal dunia tahun 1995 di Jakarta sedangkan Ibunya Penggugat yang

Halaman 70 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

bernama Matingga Pangaribuan juga sudah meninggal dunia sejak 5 (lima) tahun yang lalu;

- Bahwa Saksi juga kenal semua anak-anak dari almarhum orangtua Penggugat, sebab rumah Saksi dengan rumah orangtua Penggugat jaraknya kurang lebih 200 (dua ratus) meter dan Saksi dahulu sering berkunjung ke rumah orangtua Penggugat dan Saksi juga dahulu pernah bekerja sama dengan Penggugat tahun 2006 sampai tahun 2007 di bidang laundry dan pada waktu usaha laundry itu modal dari Penggugat sendiri;
- Bahwa Penggugat pernah meninggalkan Jakarta tahun 2009 terkadang balik dan terkadang pulang, keluarga Penggugat ada yang di Medan sebab isteri dan anaknya tinggal di Medan, walaupun Penggugat datang ke Jakarta tinggalnya numpang-numpang tetapi kalau saat ini Penggugat tinggal menetap dimana Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa semasa hidupnya almarhum orangtua Penggugat memiliki tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di daerah Rawa Badak, tetapi kondisinya sekarang sudah berubah, sebelah kiri dari depan sudah menjadi ruko pemiliknya Saksi tidak mengetahui dan sekarang yang tinggal di rumah yang lama itu sudah tidak ada lagi dari keluarga Sihombing;
- Bahwa saat ini Saksi melihat ada yang tinggal di rumah peninggalan milik orangtua Penggugat tersebut tetapi Saksi tidak mengetahui siapa yang menempatnya dan Saksi juga tidak mengetahui kalau ada pembongkaran-pembongkaran daerah sekitar rumah peninggalan orangtua Penggugat;
- Bahwa Saksi hanya mendengar rumah orangtua Penggugat sudah dijual tetapi Saksi tidak mengetahui siapa ahli warisnya yang menjual rumah milik orangtua Penggugat tersebut;
- Bahwa pada waktu ibunya Penggugat (Matingga Pangaribuan) meninggal dunia yang tinggal di rumah itu sudah tidak ada lagi, karena ibunya Penggugat (Matingga Pangaribuan) tinggal bersama di rumah Ibu Rosmawati Sihombing;
- Bahwa saat ini rumah orangtua Penggugat sudah dijual sebab beritanya sudah *geger*, pada sekitar tahun 2009 ibunya Penggugat yang bernama Matingga Pangaribuan masih ada tinggal di rumahnya di Jalan Alur Laut, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara bersama dengan anaknya yang bernama Tungul Sihombing, Marlina Sihombing (Butet) dan

Halaman 71 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

Berliana Sihombing sedangkan Penggugat sudah tinggal di Medan (Sumatera Utara) pada saat itu;

- Bahwa setelah Penggugat pergi ke Medan, terakhir kali yang tinggal di rumah orangtua Penggugat saat itu adalah ibunya Penggugat yang bernama Matingga Pangaribuan bersama anaknya 3 (tiga) orang dan tidak lama kemudian ibunya Penggugat yang bernama Matingga Pangaribuan sempat dibawa ke kampung di Medan (Sumatera Utara) diurus oleh Penggugat;
- Bahwa kepribadian dari Marlina Liberti Sihombing sejak rumah itu tidak ada Saksi tidak mengetahui sebab Saksi sudah tidak pernah bertemu lagi dengan Marlina Liberti Sihombing;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, sepengetahuan Saksi, pendidikan terakhir Penggugat adalah Sarjana Hukum, pekerjaan Penggugat adalah Pengusaha mempunyai toko di daerah Senen, tetapi Saksi kurang mengetahui kalau Penggugat kerja juga sebagai Notaris kalau plangnya dipajang Notaris/PPAT waktu itu ada;
- Bahwa Saksi tidak pernah ikut bersama ahli waris Sihombing untuk mengajukan pemblokiran ke BPN;
- Bahwa isteri Penggugat dan Penggugat bersama-sama waktu itu pindah ke Medan pada tahun 2009 dan sejak rumah orangtua Penggugat dijual, Ibu Penggugat tinggal di Medan (Sumatera Utara) karena anaknya ada yang tinggal di Sumatera;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti apakah ada terjadi jual beli kepada orang lain terhadap rumah peninggalan orangtua Penggugat yang terletak di Jalan Alur Laut, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada tahun 2007 Penggugat ada membuat Laporan Polisi (LP) tentang kehilangan Sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti apakah ada terjadi jual beli kepada orang lain terhadap rumah peninggalan orangtua Penggugat yang terletak di Jalan Alur Laut, Rawa Badak Selatan, Koja, Jakarta Utara, Saksi hanya mendengar saja cerita saja sebab beritanya sudah geger dan ada beberapa orang Ambon disitu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan pbandingnya, sebagai berikut:

Halaman 72 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 1209170309690002 atas nama Johanes, diberi tanda **bukti T-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, No.918/31.72-300.8/2011 tanggal 6 Juni 2011, perihal Pemberitahuan, tentang pemblokiran SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan, diberi tanda **bukti T-2**;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, No.1117/31.72-300.7/2011 tanggal 7 Juli 2011, perihal Pemblokiran dan Pembatalan Akta Jual Beli SHGB No. 276 atas nama Matingga Pangaribuan, diberi tanda **bukti T-3**;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan Menjual tanggal 18 Februari 2011, diberi tanda **bukti T-4**;
5. Fotokopi dari asli Surat Kepala Kantor Kecamatan Koja, No.120/076.28 tanggal 22 Juli 2021, perihal jawaban surat Monasti Law Firm No. 42/Monasti/ Mdg/Perm/VII/21, diberi tanda **bukti T-5**;
6. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Kelurahan Rawabadak Selatan, No.162/-1.711 tanggal 15 Juli 2021, perihal balasan klarifikasi kebenaran data yuridis, diberi tanda **bukti T-6**;
7. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Waris No.201/1.711.312 tanggal 28 Februari 2019, diberi tanda **bukti T-7** ;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Perpanjangan Izin Penggunaan Tanah Makam, No.1608/1.776.121.302/07 tanggal 14 Maret 2007 atas nama Derbin Sihombing, , diberi tanda **bukti T-8**;
9. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli, Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 antara Matingga Pangaribuan dan Syahrudianto, diberi tanda **bukti T-9**;
10. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 1300/Pid.B/2012/PN Jkt Utr tanggal 4 Maret 2013, diberi tanda **bukti T-10**;
11. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan Isi Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 711 K/Pid.Sus/2015 tanggal 8 Juni 2015, diberi tanda **bukti T-11**;
12. Fotokopi dari asli Surat Laporan atas dugaan tindak pidana penggelapan pajak dalam kaitan Bea Perolehan Hak Atas tanah (BPHTB) AJB Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011, diberi tanda **bukti T-12**;
13. Fotokopi dari asli Surat Nomor 39/Monasti/Mdg/Perm/IV/2021 tanggal 24 April 2021, Perihal Permohonan Ahli Waris Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan guna memperoleh fotokopi legalisir Surat Persetujuan Untuk Menjual tanggal 18 Februari 2011 dasar terjadinya AJB No. 86/2011

Halaman 73 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

dihadapan Notaris / PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H, diberi tanda **bukti T-13**;

14. Fotokopi dari asli Surat Nomor 41/Monasti/Mdg/Perm/IV/2021 tanggal 24 April 2021, Perihal Permohonan Ahli Waris Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan guna memperoleh fotokopi legalisir Akta Dibawah Tangan Surat Persetujuan Untuk Menjual Nomor 351/L/II/2011 tanggal 18 Februari 2011 dasar terjadinya Peralihan Hak Menjual AJB No. 86/2011 dihadapan Notaris / PPAT Dewi Himijati Tandika, S.H, diberi tanda **bukti T-14**;
15. Fotokopi dari asli Surat Nomor 47/Monasti/Mdg/Perm/V/2021 tanggal 8 Mei 2021, Perihal Permohonan Ahli Waris Derbin Sihombing & Matingga Pangaribuan guna memperoleh fotokopi Salinan Akta Jual Beli antara Matingga Pangaribuan dan Thomas Hosean berdasarkan Surat Persetujuan Untuk Menjual Nomor 351/L/II/2011 tanggal 18 Februari 2011 di hadapan Notaris Martha Tiurmaida Hutapea, S.H, diberi tanda **bukti T-15**;
16. Fotokopi dari asli Surat Nomor 41/Monasti/Mdg/Perm/VII/2021 tanggal 1 Juli 2021, Perihal Klarifikasi Kebenaran Data Yuridis & Jawaban Tertulis terkait keterangan waris Nomor 103/1.711.312 tanggal 10 Oktober 2006 Derbin Sihombing, diberi tanda **bukti T-16**;
17. Fotokopi dari asli Surat Nomor 42/Monasti/Mdg/Perm/VII/21 tanggal 1 Juli 2021, Perihal Klarifikasi Kebenaran & Jawaban Tertulis data yuridis keterangan waris tanggal 31 Oktober 2006 Derbin Sihombing Nomor 202/1.711.312, diberi tanda **bukti T-17**;
18. Fotokopi dari asli Surat Nomor 51/Monasti/Mdg/Perm/V/2021 tanggal 8 Mei 2021, Perihal Somasi Pertama Dugaan Tindak Pidana Memberikan Keterangan Tidak Benar berdasarkan fakta hukum di atas AJB No. 86/2011 tanggal 11 Februari 2011, diberi tanda **bukti T-18**;
19. *Print out* foto tanggal 9 Mei 2021 Tergugat I sampai dengan Tergugat V tentang memperoleh salinan Akta No. 149 tanggal 27 Desember 2007 tentang jual beli dan pengoperan hak Notaris & PPAT Rita Riana Hutapea, SH.,M.Kn., diberi tanda **bukti T-19**;
20. *Print out* foto tanggal 10 Mei 2021 Tergugat I sampai dengan Tergugat V mengirimkan surat somasi kepada Thomas Hosean, diberi tanda **bukti T-20**;
21. Fotokopi dari asli Surat Tanda Bukti Laporan tanggal 29 April 2021, Nomor TBL/2272/IV/Yan.2.5/2021/SPKT PMJ, diberi tanda **bukti T-21**;

Halaman 74 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

22. Fotokopi dari asli Surat Tanda Bukti Laporan tanggal 22 Maret 2021, Nomor LPB/174/K/III/2021/PMJ/Resju, diberi tanda **bukti T-22**;
23. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, Nomor 149 tanggal 27 Desember 2007, diberi tanda **bukti T-23**;
24. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004, diberi tanda **bukti T-24**;
25. Fotokopi dari asli Surat Lepas Perawatan atas nama Marlina Liberty Sihombing, tanggal 21 Desember 2016, diberi tanda **bukti T-25**;
26. Fotokopi dari fotokopi Surat BPJS Kesehatan tanggal 8 Februari 2017 atas nama Marlina Liberty Sihombing, diberi tanda **bukti T-26**;
27. Fotokopi dari asli Surat BPJS Kesehatan tanggal 8 Oktober 2018 atas nama Marlina Liberty Sihombing, diberi tanda **bukti T-27**;
28. Fotokopi dari asli Surat BLUD Puskesmas Kecamatan Kelapa Gading tanggal 7 Februari 2020 atas nama Marlina Liberty Sihombing, ditujukan kepada Dokter Ahli Kejiwaan, diberi tanda **bukti T-28**;
29. Fotokopi dari asli Surat Sudin Pertamanan Dan Hutan Kota, Kota Administrasi Jakarta Timur, TPU Pondok Ranggon Zona 22, Perihal Klarifikasi Perpanjangan Izin Penggunaan Tanah Makam, Nomor 067/TPU.PR/VIII/2021 tanggal Agustus 2021, diberi tanda **bukti T-29**;
30. *Print out Website* Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda **bukti T-30**;
31. *Print out Website* Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda **bukti T-31**;
32. Fotokopi dari asli Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Nomor S-1263/WPJ.21/2021 tanggal 6 September 2021, Perihal Penerusan Pengaduan Atas Dugaan Penggelapan Tanah Dan Bangunan (BPHTB), diberi tanda **bukti T-32**;
33. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan, Nomor 8926/B/YJ/2007/Res.JU tanggal 23 Nopember 2007, perihal kehilangan surat-surat penting, antara lain Sertifikat Hak Pakai asli atas nama DARBIN SIHOMBING (almarhum) dan Sertifikat Hak Pakai asli atas nama MATINGGA PANGARIBUAN, diberi tanda **bukti T-33**;

Halaman 75 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

34. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan MATINGGA PANGARIBUAN tanggal 28 Februari 2008, diberi tanda **bukti T-34**;
35. Fotokopi dari asli Surat Kuasa dari MATINGGA PANGARIBUAN kepada JOHANES SIHOMBING, tanggal 28 Februari 2008, diberi tanda **bukti T-35**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat VI dan Tergugat VII telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan pbandingnya, sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Kreanova Pharmaret, Nomor 03, tanggal 20 Januari 2020, Penghadap Samuel Sugihadi Tarman, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 1** ;
2. Fotokopi dari asli Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor AHU-AH.01.03-0045498 tanggal 27 Januari 2020, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 2**;
3. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk, NIK 3173021301550002 atas nama Thomas Hosean Ciovanlee, tanggal 12 Juni 2012, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 3**;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan, tanggal 18 Februari 2011, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 4**;
5. Fotokopi dari asli Kwitansi tanggal 15 Maret 2011, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 5**;
6. Fotokopi dari fotokopi Cek BCA masing-masing tanggal 15 Maret 2011, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 6**;
7. Fotokopi dari asli Kwitansi tanggal 6 Mei 2011, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 7**;
8. Fotokopi dari fotokopi Cek BCA tanggal 6 Mei 2011, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 8**;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Setoran Pajak tanggal 16 Maret 2011, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 9** ;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-BPHTB) tanggal 16 Maret 2011, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 10**;
11. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli tanggal 17 Maret 2011, Nomor 86/2011, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 11**;
12. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 276/Rawabadak Selatan, Luas 402 M2, atas nama PT Kreanova Pharmaret, diberi tanda **bukti T VI & T VII - 12**;

Halaman 76 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

13. *Print out dari Website* Mahkamah Agung RI, Surat Edaran No. 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016, diberi tanda **bukti T VI & T VII – 13**;
14. *Fotokopi Print out dari Website* Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 711 K/Pid/2014 tanggal 2 September 2014, diberi tanda **bukti T VI & T VII – 14**;
15. Fotokopi dari asli Salinan Resmi Putusan Nomor 238/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr tanggal 14 Mei 2020, diberi tanda **bukti T VI & T VII – 15**;
16. Fotokopi dari asli Salinan Resmi Penetapan Nomor 513/Pdt.G/2020/PN Jkt Utr tanggal 13 Oktober 2020, diberi tanda **bukti T VI & T VII – 16**;
17. Fotokopi dari asli Salinan Resmi Penetapan Nomor 765/Pdt.G/2020/PN Jkt Utr tanggal 26 Januari 2021, diberi tanda **bukti T VI & T VII – 17**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat VIII telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan pembandingnya, sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 276/Rawabadak Selatan, Luas 402 M2, atas nama PT Kreanova Pharmaret, diberi tanda **bukti T VIII – 1.a** ;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011, diberi tanda **bukti T VIII – 1.b** ;
3. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama M. Pangaribuan, Nomor 09.5104.701242.0914, diberi tanda **bukti T VIII – 2.a**;
4. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tunggul S, Nomor 09.5104.041073.4015, diberi tanda **bukti T VIII – 2.b** ;
5. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Berliana Sihombing, Nomor 09.5104.470471.0386, diberi tanda **bukti T VIII – 2.c** ;
6. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga, Nomor 3172032301092417 atas nama kepala keluarga M. Pangaribuan, diberi tanda **bukti T VIII – 2.d** ;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Waris, Tanggal 10 Oktober 2006, diberi tanda **bukti T VIII – 2.e** ;
8. Fotokopi dari asli Surat Badan Pertanahan Nasional, Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor 1585/31.72-300.8/V/2019 tanggal 23 Mei 2019 Perihal Informasi Asli Surat Persetujuan Ahli Waris, diberi tanda **bukti T VIII – 3.a** ;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan tanggal 18 Februari 2011, Perihal Informasi Asli Surat Persetujuan Ahli Waris, diberi tanda **bukti T VIII – 3.b**;

Halaman 77 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi dari fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas, tanggal 25 Juni 2007 Nomor 6, diberi tanda **bukti T VIII – 4.a** ;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor W29-01827-HT.01.01-TH-2007 tanggal 25 September 2007, Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas, diberi tanda **bukti T VIII – 4.b** ;
12. Fotokopi dari fotokopi Akta Berita Acara Rapat, tanggal 14 Oktober 2008, Nomor 7, diberi tanda **bukti T VIII – 4.c** ;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor AHU-98388.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 19 Desember 2008, Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, diberi tanda **bukti T VIII – 4.d** ;
14. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Syahrudianto, diberi tanda **bukti T VIII – 4.e** ;
15. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Thomas Hosean Ciovanlee, diberi tanda **bukti T VIII – 4.f** ;
16. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 16 Maret 2011, diberi tanda **bukti T VIII – 5.a** ;
17. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD - BPHTB) tanggal 16 Maret 2011, diberi tanda **bukti T VIII – 5.b** ;
18. Fotokopi dari asli Kwitansi tanggal 17 Maret 2011, diberi tanda **bukti T VIII – 6** ;
19. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011, diberi tanda **bukti T VIII – 7** ;

Menimbang, bahwa Penggugat *principal* telah mengajukan tiga lembar surat, yakni:

- Surat Permohonan tanggal 24 Oktober 2021 yang pada pokoknya berisi permohonan pencabutan gugatan;
- Surat Pernyataan tanggal 24 Oktober 2021 yang pada pokoknya berisi pernyataan mencabut gugatan perdata nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr dan akan menindaklanjuti upaya hukum melalui jalur pidana atas dasar surat LP/6/4483/IX/2021/SPKT/POLDA METRO JAYA tanggal 10 September 2021;
- Fotokopi Surat Pencabutan Kuasa Hukum tanggal 23 Oktober 2021, oleh JOHANES, S.H. kepada Kuasa Hukumnya;

Halaman 78 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

Menimbang, bahwa surat-surat Penggugat principal tersebut diajukan di luar acara persidangan, yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 27 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 28 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tulisan/surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat yang telah diajukan para pihak berupa fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat sah sebagaimana dimaksud Pasal 1868, Pasal 1871, Pasal 1874, Pasal 1878, Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 71 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998);

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat yang telah diajukan para pihak berupa fotokopi dari fotokopi/*print-out* tersebut baru mempunyai kekuatan pembuktian sebagai bukti surat atau persangkaan apabila didukung alat bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat berupa gambar foto, *print-out* atau tulisan *elektronik* lainnya sebagaimana diajukan oleh para pihak, tidak diatur dalam HIR dan KUHPerdata, namun demikian dengan memperhatikan ketentuan yang ada dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, maka alat bukti berupa gambar foto, *Print-out*, atau tulisan *elektronik* tersebut menurut pendapat Majelis Hakim dapat dijadikan alat bukti surat atau persangkaan, dengan ketentuan ada persesuaian

Halaman 79 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak bertentangan dengan alat bukti sah lainnya dalam HIR dan KUHPdata yang telah diajukan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa perihal keterangan saksi yang telah diajukan oleh pihak Penggugat yakni Saksi PAHOTHON H. SIHOMBING dan Saksi SUMIHAR MAGDALENA, maka keterangan saksi tersebut hanya akan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai alat bukti saksi apabila memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 144 HIR, Pasal 145 HIR, Pasal 147 HIR, Pasal 169 HIR, Pasal 170 HIR dan Pasal 171 HIR;

Menimbang, bahwa perihal permohonan pencabutan gugatan dan pencabutan kuasa yang telah diajukan Penggugat *principal*, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa perihal permohonan pencabutan gugatan dari Penggugat *principal* tersebut diajukan pada tahap acara sidang pengajuan Kesimpulan, yang ternyata tidak mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pihak Para Tergugat maka permohonan pencabutan gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa perihal pencabutan kuasa yang telah diajukan Penggugat *principal* tersebut adalah hak dari Penggugat *principal*;

Menimbang, bahwa karena gugatan perkara ini diajukan dengan menggunakan domisili elektronik dari Kuasa Penggugat, dan juga terdapat pihak Turut Tergugat yang tidak pernah hadir dalam persidangan maka putusan dalam perkara ini tidak dapat dijalankan secara *e-court*, melainkan putusan diucapkan secara manual dalam persidangan terbuka untuk umum di hadapan para pihak yang berperkara (*vide*: Pasal 6, Pasal 26 dan Pasal 28 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019);

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Kuasa Penggugat tanggal 29 Januari 2021 cacat hukum dan tidak sah;
2. Eksepsi alamat dan tempat tinggal Penggugat melanggar Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan;
3. Eksepsi gugatan Penggugat tidak ditandatangani Penggugat atau kuasanya bertentangan dengan hukum acara perdata Pasal 118 HIR;
4. Eksepsi gugatan Penggugat *error in persona* karena secara salah menentukan ahli waris sebagai Tergugat dalam perkara aquo;
5. Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Halaman 80 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr

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

Menimbang, bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili, memeriksa dan memutus sengketa pembatalan sertifikat dalam perkara a-quo;
2. Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);
3. Eksepsi *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa Tergugat VIII dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat keliru pihak;
2. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak;
3. Eksepsi gugatan Penggugat *premature*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut Tergugat VI dan Tergugat VII maka Majelis Hakim telah menhatuhkan Putusan Sela pada tanggal 26 Agustus 2021 dengan amar putusan:

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat VI dan Tergugat VII;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini, serta memerintahkan pemeriksaan perkara dilanjutkan;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum edisi 2007, disebutkan: "Eksepsi atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut maka harus diputus dengan putusan sela (Pasal 136 HIR)";

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat VIII perihal gugatan Penggugat *premature* sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat eksepsi gugatan *premature* tersebut menyangkut formalitas gugatan yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu daripada eksepsi yang lainnya;

Menimbang, bahwa Tergugat VIII dalam Nota Eksepsi angka 3 pada pokoknya mengemukakan:

Dalam dalil posita gugatan angka 13 pada pokoknya PENGUGAT menyatakan antara lain bahwa "...faktanya Surat Persetujuan Ahli Waris yang dibuat dibawah tangan itu telah mencatut/memasulkan tanda tangan



PENGGUGAT....". Sehubungan dengan dalil tersebut, TERGUGAT VIII mensomeer PENGGUGAT untuk membuktikannya.

Apabila benar – *quod non* – terdapat tindakan “memalsukan tanda tangan Penggugat” adalah merupakan tindak pidana, dan karenanya tidak bisa hanya dipersangkakan oleh PENGGUGAT. Sepanjang tidak terdapat putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap, tidak terbukti telah terjadi tindak pidana tersebut.

Oleh karena itu, PENGGUGAT terlalu dini untuk mengajukan gugatan a quo, sehingga Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan premature.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat VIII tersebut maka Penggugat telah mengajukan tanggapan secara lengkap sebagai tersebut dalam Nota Replik;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya mendalilkan kepalsuan tanda tangan Penggugat yang ada dalam Surat Persetujuan ahli waris yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 18 Februari 2011 yang kemudian dijadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli Nomor 86/2011 tanggal 17 Maret 2011 oleh Tergugat VIII; sebagaimana posita 10, posita 11 dan posita 13;

Menimbang, bahwa perihal kepalsuan suatu dokumen surat (*vide*: posita 10, posita 11 dan posita 13 gugatan perkara ini) yang diajukan dalam pemeriksaan perkara perdata yang sedang berjalan, menurut ketentuan Pasal 138 ayat (7) dan ayat (8) *Herzien Indonesisch Reglement* (disingkat HIR) disebutkan:

- (7) Jika pemeriksaan tentang surat yang diajukan itu menimbulkan dugaan bahwa surat itu dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka pengadilan negeri akan menjalankan segala surat perkara kepada pejabat yang berkuasa menuntut kejahatan itu.
- (8) Perkara yang diajukan ke pengadilan negeri, ditangguhkan dulu sampai diambil keputusan mengenai perkara pidana itu. (Rv. 148 dst., 165; Sv. 231 dst.)

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara ketentuan Pasal 138 ayat (7) dan ayat (8) *Herzien Indonesisch Reglement* (HIR) dengan dalil gugatan Penggugat posita 10 dan posita 11 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat, pemeriksaan perkara perdata gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima karena harus menunggu putusan pidana atas kepalsuan Surat Persetujuan ahli waris yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 18 Februari 2011 tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka eksepsi Tergugat VIII perihal gugatan *premature* adalah beralasan hukum untuk dikabulkan, selanjutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat VIII perihal gugatan *premature* telah dikabulkan maka eksepsi selain dan selebihnya yang diajukan para Tergugat tidak ada urgensinya dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*) maka bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat tidak ada urgensinya dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka materi pokok perkara gugatan ini tidak ada urgensinya dipertimbangkan lebih lanjut;

Meimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka permohonan Sita Jaminan, *dwangsom* dan *uitvoerbaar bij voorraad* tersebut tidak ada urgensinya dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka materi gugatan Dalam Rekonvensi tidak ada urgensinya dipertimbangkan secara lebih lanjut, dimana sebagai konsekuensi yuridisnya maka gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I sampai dengan Penggugat Rekonvensi V/Tergugat Konvensi I sampai dengan Tergugat Konvensi V **dan** gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi VI dan Penggugat Rekonvensi VII/Tergugat Konvensi VI dan Tergugat Konvensi VII, kesemuanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*), maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 *juncto* Pasal 138 ayat (7) dan ayat (8) *Het Herziene Indlandsch Reglement* (atau disingkat HIR), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat VIII;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I sampai dengan Penggugat Rekonvensi V /Tergugat Konvensi I sampai dengan Tergugat Konvensi V **dan** gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi VI dan Penggugat Rekonvensi VII/Tergugat Konvensi VI dan Tergugat Konvensi VII, kesemuanya tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.920.000,00 (tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Kamis, tanggal 28 Oktober 2021, oleh kami Agung Purbantoro, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Boko, S.H., M.H dan Edi Junaidi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 18 November 2021, oleh Hakim Ketua, dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, Bobi Rahman Siahaan, S.H. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat Rekonvensi I sampai dengan Penggugat Rekonvensi V/Tergugat Konvensi I sampai dengan Tergugat Konvensi V, Kuasa dari Penggugat Rekonvensi VI dan Penggugat Rekonvensi VII/Tergugat Konvensi VI dan Tergugat Konvensi VII, **tanpa dihadiri** pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pihak Kuasa Tergugat VIII dan pihak Para Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 84 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr



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

Boko, S.H., M.H.

Agung Purbantoro, S.H., M.H.

Edi Junaidi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bobi Rahman Siahaan, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. PNBP	: Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp. 75.000,00
3. Penggandaan berkas	: Rp. 40.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp.3.645.000,00
5. PNBP Panggilan P	: Rp. -
6. PNBP Panggilan T	: Rp. 100.000,00
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00
8. <u>Meterai</u>	: Rp. 20.000,00 +
J u m l a h	: Rp.3.920.000,00

Terbilang: (tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah)