



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Aulia Citra Anwar, berkedudukan di Jl. Matraman dalam I No.7 RT.003/RW.008, Kelurahan, Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat; dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gelora Surya Darma, SH, dkk, beralamat di Kantor Hukum GELOLA NASUTION & PARTNERS, Jl. Waru Raya No.24 RT.013/RW.009, Cengkareng Indah, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

Dedy Mulyadi, bertempat tinggal di Lippo Karawaci, Taman Golf, Jl. Royal Golf No.5, RT.001/RW.008, Kel. Bencong Indah, Kec. Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Administrasi Jakarta Selatan, bertempat tinggal di Jl. H. Alwi No. 99, RT. 2 RW. 01 Tanjung. Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Juni 2020 dalam Register Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



A. DALAM PROVISI

1. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual dan mengalihkan kepada Tergugat maupun kepada pihak manapun terhadap Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 753/ Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No. 6 sekarang No. 6 A dan No. 6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dahulu atas nama Penggugat sekarang faktanya menjadi atas nama Tergugat, dengan batas-batas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan : Jl. Senopati Raya/ Apartement Senopati Suite;
- Timur berbatasan dengan : Jl. Jenggala II dan Rumah aulia Pohan No. 8;
- Selatan berbatasan dengan : Jl. Jenggala II No. 9;
- Barat berbatasan dengan : Rumah No. 4 Jl. Senopati raya;

(“Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa”)

Maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan menetapkan untuk menghentikan segala bentuk dan aktifitas balik nama (overshrings) terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 753/ Selong tersebut baik kepada Tergugat maupun pihak manapun, dimana saat ini hendak dilakukan balik nama (overschrivings) oleh Turut Tergugat, dimana tindakan Turut Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa bagian dalam pokok perkara merupakan satu kesatuan bertalian erat yang tidak terpisahkan dari bagian provisi sebagaimana tersebut diatas

2. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum ini Penggugat ajukan melalui pengadilan Negeri Jakarta Selatan, adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR yang menyatakan sebagai berikut :

(3) Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.

3. Bahwa Adapun gugatan perbuatan melawan hukum ini terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tersebut diatas ditujukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena objek sengketa merupakan benda tidak bergerak/benda tetap (Tanah dan Bangunan) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 753/ Selong seluas 1.268 M2, yang terletak di Jalan Senopati Raya No. 6 sekarang No. 6 A dan No. 6 Kecamatan Selong, Jakarta Selatan, dahulu atas nama Penggugat sekarang faktanya menjadi atas nama Tergugat, dengan batas-batas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan : Jl. Senopati Raya/ Apartement Senopati Suite;
- Timur berbatasan dengan : Jl. Jenggala II dan Rumah Aulia Pohan No. 8;
- Selatan berbatasan dengan : Jl. Jenggala II No. 9;
- Barat berbatasan dengan : Rumah No. 4 Jl. Senopati raya;

Sehingga menurut hukum berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR secara formal dan materiil Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara gugatan perbuatan melawan hukum aquo;

4. Bahwa sebelumnya Penggugat akan menjelaskan bagaimana hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat, pada mulanya sekitar Tahun 2017 Penggugat ada proyeksi bisnis renovasi Hotel Accram di Bogor yang membutuhkan biaya sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah), lalu kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat untuk meminjam Uang sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah), saat itu Tergugat menyanggupi dan meminta Jaminan terhadap pinjaman uang tersebut;

5. Bahwa setelah mendapat kabar dari Tergugat yang menyanggupi pinjaman tersebut selanjutnya dibuatkan Akta Hibah No. 98/2017 tanggal 07 September 2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, SH, dengan pihak-pihak Rusman Anwar selaku Pihak Pemberi Hibah, sedangkan Penggugat selaku Anak tunggal merupakan Pihak Penerima Hibah terhadap tanah objek sengketa seluas 1.268 M2 yang terletak di Jalan Senopati Raya No. 6 sekarang No. 6 A dan No. 6 Kelurahan Selong Kecamatan Kebayoran

Halaman 3 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL

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

Baru, Jakarta Selatan, setelah adanya Akta Hibah tersebut diatas, sehingga Penggugat balik nama Sertipikat Hak Milik No. 753/ Selong dari nama Ayahnya menjadi nama Penggugat;

6. Bahwa kemudian setelah tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 753/ Selong beralih nama kepada Penggugat selanjutnya Penggugat dan Istri Penggugat yang bernama Viary Respatiningtyas menanda-tangani Surat bulan Oktober 2017 yang diberikan oleh Tergugat dan Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro SH (sekarang Notaris/PPAT ini telah meninggal dunia), setelah di tanda tangani Surat dari Tergugat dan Notaris tersebut, barulah Tergugat melakukan pembayaran untuk pinjaman tersebut kepada Penggugat dalam kurun waktu Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2019 dengan cara sebagai berikut :

Penerimaan Uang secara Transfer Bank:

1. Tanggal 07 September 2017 sebesar Rp. 24.000.000.-
2. Tanggal 11 September 2017 sebesar Rp. 50.000.000.-
3. Tanggal 11 September 2017 sebesar Rp. 100.000.000.-
4. Tanggal 12 September 2017 sebesar Rp. 100.000.000.-
5. Tanggal 12 September 2017 sebesar Rp. 30.000.000.-
6. Tanggal 20 September 2017 sebesar Rp. 100.000.000.-
7. Tanggal 22 September 2017 sebesar Rp. 30.000.000.-
8. Tanggal 27 September 2017 sebesar Rp. 15.000.000.-
9. Tanggal 29 September 2017 sebesar Rp. 75.000.000.-
10. Tanggal 04 Oktober 2017 sebesar Rp. 50.000.000.-
11. Tanggal 06 Oktober 2017 sebesar Rp. 60.000.000.-
12. Tanggal 13 Oktober 2017 sebesar Rp. 75.000.000.-
13. Tanggal 25 Oktober 2017 sebesar Rp. 45.000.000.-
14. Tanggal 25 Oktober 2017 sebesar Rp. 45.000.000.-
15. Tanggal 27 Oktober 2017 sebesar Rp. 45.000.000.-

Halaman 4 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 16. Tanggal 30 Oktober 2017 sebesar | Rp. 30.000.000,- |
| 17. Tanggal 31 Oktober 2017 sebesar | Rp. 75.000.000,- |
| 18. Tanggal 01 November 2017 sebesar | Rp. 50.000.000,- |
| 19. Tanggal 03 November 2017 sebesar | Rp. 25.000.000,- |
| 20. Tanggal 06 November 2017 sebesar | Rp. 50.000.000,- |
| 21. Tanggal 07 November 2017 sebesar | Rp. 75.000.000,- |
| 22. Tanggal 08 November 2017 sebesar | Rp. 30.000.000,- |
| 23. Tanggal 13 November 2017 sebesar | Rp. 50.000.000,- |
| 24. Tanggal 13 November 2017 sebesar | Rp. 50.000.000,- |
| 25. Tanggal 28 November 2017 sebesar | Rp. 125.000.000,- |
| 26. Tanggal 29 November 2017 sebesar | Rp. 200.000.000,- |
| 27. Tanggal 5 Desember 2017 sebesar | Rp. 50.000.000,- |
| 28. Tanggal 02 Januari 2018 sebesar | Rp. 50.000.000,- |
| 29. Tanggal 03 Januari 2018 sebesar | Rp. 50.000.000,- |
| 30. Tanggal 16 Januari 2018 sebesar | Rp. 40.000.000,- |
| 31. Tanggal 17 Januari 2018 sebesar | Rp. 5.000.000,- |
| 32. Tanggal 19 Januari 2018 sebesar | Rp. 50.000.000,- |
| 33. Tanggal 31 Januari 2018 sebesar | Rp. 40.000.000,- |
| 34. Tanggal 07 Februari 2018 sebesar | Rp. 80.000.000,- |
| 35. Tanggal 08 Februari 2018 sebesar | Rp. 20.000.000,- |
| 36. Tanggal 22 Februari 2018 sebesar | Rp. 100.000.000,- |

Total pinjaman Uang Penggugat kepada Tergugat melalui Transfer Bank BCA dengan Nomor Rekening 2181637619 milik Penggugat sebesar Rp. 2.089.000.000,- (Dua Miliar Delapan Puluh Sembilan Juta rupiah);

Penerimaan Uang secara Tunai/cash dengan bukti kwitansi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Tanggal 8 Desember 2017 diserahkan di Cilandak Town Square Rp. 300.000.000.-
- (2) Tanggal 19 Januari 2018 diserahkan di kampung kebon Rp. 100.000.000.-
- (3) Tanggal 07 Maret 2018 diserahkan di lebak bulus Rp. 150.000.000.-
- (4) Tanggal 13 April 2018 diserahkan di Bona Indah Rp. 200.000.000.-
- (5) Tanggal 04 Mei 2018 diserahkan di Ruko Pondok Indah Rp. 200.000.000.-
- (6) Tanggal 13 Oktober 2018 diserahkan di Ruko Pondok Indah Rp. 75.000.000.-
- (7) Tanggal 07 November 2018 diserahkan di Pim 2 Rp. 1.000.000.000.-

Total pinjaman Uang penggugat kepada Tergugat secara Tunai/cash dengan tanda terima kwitansi sebesar Rp. 2.025.000.000.- (dua milyar dua puluh lima juta rupiah);

Penerimaan Uang secara Transfer Bank kepada Rekening BCA No. 2186019145 atas nama Ridwan sebagai berikut :

1. Tanggal, 28 Agustus 2018 adalah sebesar Rp. 13.000.000,-
2. Tanggal, 04 Oktober 2018 adalah sebesar Rp. 45.000.000,-
3. Tanggal, 05 Oktober 2018 adalah sebesar Rp. 35.000.000,-
4. Tanggal, 21 November 2018 adalah sebesar Rp. 40.000.000,-
5. Tanggal, 21 November 2018 adalah sebesar Rp. 15.000.000,-
6. Tanggal, 26 November 2018 adalah sebesar Rp. 5.000.000,-
7. Tanggal, 07 Desember 2018 adalah sebesar Rp. 15.000.000,-
8. Tanggal, 21 Desember 2018 adalah sebesar Rp. 10.000.000,-
9. Tanggal, 10 Januari 2019 adalah sebesar Rp. 5.000.000,-
10. Tanggal, 14 Januari 2019 adalah sebesar Rp. 1.000.000,-
11. Tanggal, 18 Januari 2019 adalah sebesar Rp. 10.000.000,-

Halaman 6 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | |
|--|------------------|
| 12. Tanggal, 28 Januari 2019 adalah sebesar | Rp. 5.000.000,- |
| 13. Tanggal, 06 Februari 2019 adalah sebesar | Rp. 10.000.000,- |
| 14. Tanggal, 25 Februari 2019 adalah sebesar | Rp. 300.000,- |
| 15. Tanggal, 25 Februari 2019 adalah sebesar | Rp. 10.000.000,- |
| 16. Tanggal, 11 Maret 2019 adalah sebesar | Rp. 2.500.000,- |
| 17. Tanggal, 13 Maret 2019 adalah sebesar | Rp. 2.500.000,- |
| 18. Tanggal, 25 Maret 2019 adalah sebesar | Rp. 3.000.000,- |
| 19. Tanggal, 05 April 2019 adalah sebesar | Rp. 2.500.000,- |

Total seluruhnya adalah sebesar Rp. 229.800.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Deelapan Ratus Ribu Rupiah)

Bahwa sehingga Total Keseluruhan uang Pinjaman yang diterima Penggugat sebesar Rp. 2.089.000.000.- + Rp. 2.025.000.000.- + Rp. 229.800.000,- = Rp. 4.343.800.000,- (empat milyar tiga ratus empat puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah), dan Penggugat sanggup mengembalikan Uang sebagaimana tersebut diatas yang di titipkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

7. Bahwa sekitar akhir Tahun 2018 Penggugat mendapatkan informasi bahwa tanah objek sengketa telah dilakukan balik nama kepada Tergugat, padahal Penggugat sama sekali tidak pernah menjual dan mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat maupun kepada pihak manapun, *normalnya dalam urusan utang piutang wajar nya ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Perjanjian Utang Piutang, lalu benda jaminan berupa objek sengketa tersebut dibebankan Sertipikat Hak Tanggungan yang tata cara nya mengacu pada Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan tanah*, lalu kemudian Penggugat menanyakan hal tersebut kepada Turut Tergugat lalu diberikan informasi peralihan Hak tanah objek sengketa dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 108/2017 tanggal 2 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, S.H.(sekarang sudah meninggal dunia), dimana dalam AJB No. 108/2017 tanggal 2 Oktober 2017 isinya adalah (i) Pihak Penjual adalah Aulia Citra Anwar Penggugat dan Istrinya yang bernama Viary Respatningtyas dengan Pihak Pembeli adalah Dedy

Halaman 7 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulyadi (Tergugat), (ii) harga jual tanah objek sengketa adalah sebesar Rp. 44.300.000.000,- (empat puluh empat milyar tiga ratus juta rupiah), (iii) Akta Jual Beli ini merupakan kuitansi yang Sah, jika dicermati AJB No. 108/2017 tanggal 02 Januari Oktober 2017, adalah tidaklah menurut hukum, cacat hukum dan telah dilakukan secara melawan hukum, hal tersebut bukan tanpa alasan Penggugat menemukan fakta hukum sebagai berikut:

- Pihak penjual dalam AJB No. 108/2017 adalah Aulia Citra Anwar dan Istrinya Viary Respatiningtyas sedangkan pihak pembeli Tanah objek sengketa adalah Dedy Mulyadi (Tergugat);
- Harga jual beli Tanah dan Bangunan objek sengketa termaktub dalam AJB No. 108/2017 tanggal 07 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Almarhum Drs. Soebiantoro SH adalah sebesar Rp. 44.300.000.000,- (empat puluh empat milyar tiga ratus juta rupiah) akan tetapi kenyataannya tidak pernah diterima pembayaran sebagaimana isi AJB No. 108/2017 tanggal 07 Oktober 2017;
- Tidak pernah ada Nota atau kuitansi Lunas dari Penggugat kepada Tergugat;

8. Bahwa dari fakta diatas telah dengan jelas dan terang benderang peralihan Hak yang ada dalam perkara ini telah dilakukan dengan cara Penipuan/secara khilaf perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*), dengan fakta sebagai berikut :

- Tanah dan bangunan objek sengketa bukanlah merupakan harta Bersama Penggugat dan Istrinya, melainkan merupakan Harta Bawaan Penggugat, karena Penggugat memperoleh Tanah dan Bangunan objek sengketa dari pemberian Hibah dari Ayahnya, hal ini bukan tanpa alasan tetapi berdasarkan hukum Pasal 35 ayat 2 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi sebagai berikut “ *harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain*”, sehingga peralihan Hak yang dilakukan oleh pihak yang tidak berHak (istri Penggugat) adalah tidak Sah, keliru dan salah karena bertentangan dengan Undang-undang sebagaimana tersebut diatas.

Halaman 8 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Prinsip atau Azas jual beli Tanah menurut hukum Agraria adalah Terang, Tunai dan Riil ketiga Azas ini tidak dapat dipisahkan merupakan suatu kesatuan utuh, hal mana Terang berarti *“dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang”* Tunai berarti *“begitu terjadi jual beli dibuktikan adanya akta otentik disertai dengan pembayaran kontan (lunas) maka seketika itu juga peralihan Hak telah terjadi secara sempurna* “dalam perkara ini benar memenuhi Azas Terang karena dilakukan oleh PPAT yang berwenang, akan tetapi AJB No. 108/2017 tidak memenuhi syarat Azas jual beli tanah yang Sah yaitu Tunai, karena pemberian Uang Tergugat kepada Penggugat tidak pernah ada seperti bunyi AJB No. 108/2017, sehingga AJB No. 108/2017 merupakan Akta yang bertentangan dengan Azas Jual Beli Tanah menurut hukum Agraria;

Diperkuat dengan Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi *“ jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”* , Penggugat menyatakan tidak pernah menjual atau mengalihkan objek tanah sengketa dan Tergugat juga tidak pernah memberikan Uang seperti yang tertulis dalam AJB No. 108/2017;

Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.126 K/Sip/1976, Tanggal 4 April 1978 berbunyi : *“Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.*, jadi AJB No. 108/2017 secara khusus dalam perkara ini adalah tidak mutlak merupakan peralihan Hak atas objek sengketa, Penggugat minta Tergugat buktikan mana cara pemberian Uangnya;

- AJB No. 108/2017 tidaklah sesuai dengan kenyataannya sehingga Tergugat tidak ber Hak untuk balik nama (overschivings) tanah objek sengketa karena telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak melakukannya sendiri namun Turut Tergugat turut terlibat dalam proses balik nama tanah objek sengketa tersebut, sehingga Tergugat dan Turut Tergugat secara bersama telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, karena telah melanggar azas kepatutan, kepastian dan kebiasaan dalam jual beli Tanah akan tetapi faktanya telah melakukan proses balik nama tanah objek sengketa;

Halaman 9 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL

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)



9. Bahwa secara fakta Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia (POLRES JAKARTA SELATAN) berdasarkan Laporan Polisi No. LP/2346/X/2019/PMJ/RJS Tanggal 28 Oktober 2019 dalam dugaan tindak pidana Penipuan dan atas Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 372 KUHP, Penggugat jujur apa adanya tiada yang ditutupi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Laporan Polisi tersebut telah dihentikan penyidikan nya berdasarkan Surat SP2HP No. B/560/IV/2020/Reskrim Jaksel tanggal 29 April 2020 dengan alasan bukan merupakan peristiwa pidana, kendati demikian dalam pengertian Penggugat berarti perkara ini merupakan perkara perdata, dan Penggugat akan mempertahankan Hak nya dengan segala upaya yang dilakukan menurut hukum yang berlaku, Penggugat tidak melawan hukum tetapi Penggugat akan melawan segala bentuk kezaliman dan melawan ketidak benaran, serta saat ini Penggugat menguasai tanah objek sengketa;
10. Bahwa AJB No. 108/2017 tanggal 07 Oktober 2017 telah dilakukan dengan cara perbuatan melawan hukum yaitu sebuah muslihat penyalahgunaan keadaan karena tidak mungkin dan tidak logis Penggugat menjual dan mengalihkan Tanah dan Bangunan objek sengketa, padahal kenyataan penerimaan uang dilakukan diluar kebiasaan transaksi jual beli tanah, hal ini Penggugat bukan tanpa alasan tapi berdasarkan Pasal 1324 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut *"Paksaan terjadi, bila Tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan"*

Bahwa berdasarkan Sumber hukum lain nya Doktrin Van Dunne dan Prof. Mr.Gr Van den Burght (1987), selaku pencetus ajaran penyalagunaan keadaan, menjabarkannya menjadi 2 (dua) kategori :

1. Penyalahgunaan keunggulan ekonomi dimana salah satu pihak memiliki posisi tawar yang lemah;
2. Penyalahgunaan Kejiwaan, misalnya hubungan atasan dan bawahannya;

Halaman 10 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi, karena ada keadaan sedemikian rupa sebagaimana telah sebutkan diatas maka Paksaan atas AJB No. 108/2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Almarhum Drs. Soebiantoro, SH menjadikan Akta tersebut dapat di batalkan oleh Pengadilan menurut hukum yang berlaku;

11. Bahwa menurut hukum perbuatan melawan hukum (onrechtmatigdaad) diatur berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*", dari bunyi Pasal tersebut perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat secara bersama telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, karena telah melanggar azas kepatutan, kepantasan dan kebiasaan dalam jual beli Tanah akan tetapi faktanya telah melakukan proses balik nama tanah objek sengketa;
12. Bahwa perbuatan melawan hukum terbagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu perbuatan melawan hukum dalam arti sempit (materil) bertentangan dengan Undang-undang, maupun peraturan tertulis lainnya, dan perbuatan melawan hukum dalam arti luas (formil) bertentangan dengan Norma berlaku dalam masyarakat yaitu Norma Kepatutan, Norma Kepantasan, dan Norma Kebiasaan, dalam perkara aquo terlihat dengan jelas dan terang benderang Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, karena bagaimana mungkin peralihan Hak dapat dilakukan diluar kenyataannya, yaitu ketidak sesuaian AJB No. 108/2017 dengan kenyataan nya namun telah di balik nama oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan bertikad buruk kepada Penggugat;
13. Bahwa menurut hukum perbuatan melawan perkara ini dapat dibuktikan sebagai berikut :
 1. *Ada perbuatan melawan hukum (Materil atau Formil);*
 - Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar prinsip azas jual beli tanah berdasarkan hukum Agraria yaitu Terang, Tunai dan Riil;
 - Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1457 KUHPerdata gagal;
 - Tergugat merupakan pembeli bertikad buruk;

Halaman 11 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



- Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum telah melanggar azas kepatutan, keteltian, dan kebiasaan dalam balik nama sertipikat tanah objek sengketa;
- Para Tergugat perbuatan melawan hukum dalam arti sempit dan dalam arti luas kepada Penggugat;

2. *Ada kesalahan;*

- Adanya kesalahan dalam AJB No. 108/2019 dimana adanya pihak iktu tanda-tangan padahal bukan pihak yang Ber Hak (Viary Respatiningtyas);
- Adanya kesalahan Turut Tergugat dalam proses balik nama Sertipikat No. 753/Selong dari Penggugat kepada Tergugat karena tidak teliti dan tanpa menaruh curiga sedikitpun atas permohonan balik nama Sertipikat tanah Objek Sengketa karena tanpa ada kuitansi Lunas dari Penggugat;

3. *Ada hubungan sebab akibat (Hubungan Kausal) antara kerugian dan perbuatan;*

- Terdapat hubungan hukum Penggugat dan Tergugat berdasarkan AJB No. 108/2017, padahal kenyataannya bukan jual-beli dan peralihan Hak tanah objek sengketa;
- Kerugian Penggugat atas perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat berupa hilangnya Tanah dan Bangunan Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong seluas 1.268 M2;

4. *Ada kerugian.*

- Kerugian Penggugat atas perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat berupa hilangnya Tanah dan Bangunan Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong seluas 1.268 M2 saat itu sebesar Rp. 44.300.000.000,- namun sekarang harga tanah dan bangunan diperkirakan sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) akibat dari perbuatan tidak pantas Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat (karena suruh siapa balik nama Sertipikat No. 753/Selong seluas 1.268 M2 dibalik nama kepada Tergugat);

14. Bahwa oleh karena AJB No. 108/2017 dan balik nama (overschiving) Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong terhadap tanah seluas 1.268 M2 yang terletak di Jalan Senopati Raya No. 6, sekarang No. 6 A dan No. 6 Kelurahan Selong Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, maka



adalah pantas dan berkekuatan hukum jika Pengadilan mengembalikan tanah objek sengketa ini dalam kondisi semula yaitu menghukum dengan memerintahkan Turut Tergugat membaliknama Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong dari nama Tergugat Kembali kepada Penggugat;

15. Bahwa agar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigdaad*) yang diajukan oleh Penggugat ini tidak sia-sia (*ilusioner*), dan guna mencegah Tergugat mengalihkan atau menghilangkan objek sengketa kepada Pihak Lainnya, karena kuat dugaan Tergugat hendak mengalihkan tanah objek sengketa tersebut, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap (Tanah dan Bangunan) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 753/ Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No. 6 sekarang No. 6 A dan No. 6 Kecamatan Selong, Jakarta Selatan, dahulu atas nama Penggugat sekarang faktanya menjadi atas nama Tergugat, dengan batas-batas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan : Jl. Senopati Raya / Apartement Senopati Suite;
- Timur berbatasan dengan : Jl. Jenggala II dan Rumah Aulia Pohan No. 8;
- Selatan berbatasan dengan : Jl. Jenggala II No. 9;
- Barat berbatasan dengan : Rumah No. 4 Jl. Senopati raya;

Dimana permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) ini akan Penggugat ajukan melalui surat permohonan sita jaminan tersendiri;

16. Bahwa guna mencegah Tergugat tidak secara sukarela untuk balik nama Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong dari Tergugat kepada Penggugat dalam melaksanakan isi putusan perkara *aquo*, maka Tergugat dihukum untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- per hari jika lalai memenuhi isi Putusan perkara *aquo*;
17. Bahwa oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigdaad*) ini Penggugat dasarkan pada bukti-bukti yang Kuat, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, maka putusan dalam perkara ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Paduka Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan menjatuhkan putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM PROVISI

- Memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat untuk menghentikan segala perbuatan hukum untuk mengalihkan Hak dan melarang melakukan proses peralihan Hak atas Tanah Objek Sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong seluas 1.268 M2 yang tertelak di Jalan Senopati Raya No. 6 sekarang No. 6 A dan No. 6 Kecamatan Selong, Jakarta Selatan kepada siapapun dan kepada pihak manapun baik perorangan ataupun badan hukum (*rechtsperson*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigdaad*) kepada Penggugat;
3. Menyatakan Sah dan berharga berlaku Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :

Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 753/ Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No. 6 sekarang No. 6 A dan No. 6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dahulu atas nama Penggugat sekarang faktanya menjadi atas nama Tergugat, dengan batas-batas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan : Jl. Senopati Raya/ Apartement Senopati Suite;
- Timur berbatasan dengan : Jl. Jenggala II dan Rumah aulia Pohan No. 8;
- Selatan berbatasan dengan : Jl. Jenggala II No. 9;
- Barat berbatasan dengan : Rumah No. 4 Jl. Senopati raya;

Halaman 14 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL

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

4. Menyatakan tidak Sah dan membatalkan serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap Akta Jual Beli No. 108/2017 tanggal 07 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Drs. Soebiantoro, SH;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 753/Selong seluas 1.268M2 Kepada Penggugat, apabila Tergugat tidak menyerahkan secara sukarela maka pelaksanaannya dibantu oleh Alat Kekuasaan negara (Polisi).
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencoret nama Tergugat dalam buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong seluas 1.268 M2 dan melakukan balik nama Kembali Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong seluas 1.268 M2 kepada atas nama Penggugat;
7. Menyatakan Penggugat untuk mengembalikan Uang yang diterima sebesar Rp.4.343.800.000,- (Empat miliar tiga ratus empat puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Tergugat, yang dititipkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan setelah perkara aquo berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat agar membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Paduka Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir kuasanya Gelora Surya Darma, S.H., dkk sedangkan Tergugat hadir kuasanya Vinsensius Maku, SH.MH. Advokat pada Kantor Vinsensius Maku Nanga & Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2020, Turut Tergugat hadir kuasanya Agha Setia Putra Ekasaptadi, SH Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nazar Effriandi, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan

Halaman 15 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembacaan surat gugatan yang isinya ada Perbaikan Gugatan terkait dengan Tanggal Akta Jual Beli No. 108/2017 dan total nilai pembayaran harga jual tanah objek sengketa di AJB 108/2017 sebagaimana tersebut diatas;

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

Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat Kompensi dalam surat gugatannya kecuali yang oleh Tergugat Kompensi secara tegas diakui kebenarannya.

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya adalah tuntutan pembatalan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong yang tercatat atas nama Tergugat (Dedy Mulyadi) yang secara sah telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- b. Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah adalah termasuk suatu penetapan tertulis (*Beschiking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final;
- c. Bahwa Badan berdasarkan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, selanjutnya disebut "UU PTUN" maka lingkup kewenangan Absolute untuk membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana yang Penggugat menuntut didalam Petitum Gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan di Pengadilan Negeri;
- d. Bahwa Badan Pertanahan Negara merupakan Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 UU PTUN "*Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku*" Jo Pasal 3 Jo Pasal 2 Peraturan Presiden No.10 tahun 2006 "*salah satu tugas BPN dalam rangka melaksanakan tugas pemerintah adalah : "f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum"*

Halaman 16 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



- e. Bahwa tuntutan pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah secara hukum merupakan tuntutan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 butir 4 *“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara”* Jo Pasal 4 UU PTUN *“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan Kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”* maka tuntutan tersebut termasuk dalam ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara;
- f. Bahwa apabila Penggugat merasa mempunyai kepentingan atau merasa dirugikan atas terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah seharusnya gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur pada Pasal 53 ayat 1 UU PTUN *“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang (istilahnya Pengadilan dalam Pasal ini maksudnya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Vide definisi Pengadilan dalam Pasal 1 angka 7 UU PTUN) yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi”*;
- g. Bahwa dalam praktek peradilan terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah secara konsisten diterapkan yang mempunyai kewenangan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain Putusan MA tanggal 16 Oktober 1997 No.2995.K.Pdt/1993 yang menyatakan *“Judex Factie telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (perkara perdata perbuatan melawan hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Badan Tata Usaha Negara”*, Putusan MA tanggal 3 Nopember 1971 No.383.K/Sip/1971 yakni *“menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan instansi agrarian secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk*

Halaman 17 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



wewenang administrasi” dan Yurisprudensi MA RI Putusan No.338.K/Sip/1971 “Pembatalan suatu sertifikat tanah merupakan wewenang administrasi pemerintah maka atas dasar putusan yang diperoleh i.c putusan MA RI dalam perkara ini, pihak Tergugat dapat memohon pembatalan sertifikat tanah atas nama Penggugat asal No.439 kepada Instansi Agraria”;

h. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat didalam perkara *A quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dikarenakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara *A quo*.

2. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF (Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A quo*)

a. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan alasan Objek Sengketa terletak di wilayah yuridiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

b. Bahwa alasan Penggugat tersebut tidak selaras dengan posita dan petitum dalam gugatan yang pada pokoknya meminta pembatalan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Atas Tanah, sehingga dalam perkara *A quo* yang menjadi Objek Sengketa adalah Akta Jual Beli No.108/2017 dan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong, bukan objek tanah yang terletak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang 6.A dan No.6 Kecamatan Selong, Jakarta Selatan;

c. Bahwa dikarenakan yang menjadi Objek Sengketa adalah Akta Jual Beli No.108/2017 dan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong maka gugatan perkara *A quo* harusnya diajukan ke Pengadilan dimana tempat tinggal Tergugat, yakni Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana asas *Actor Sequitor Forum Rei (forum domicile)*;

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat didalam perkara *A quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. EKSEPSI PENGGUGAT BUKANLAH PIHAK YANG BERHAK/TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* UNTUK MENGGUGAT.

a. Bahwa penggugat dalam gugatannya menyatakan Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.753/Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang No. 6.A dan No.6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru,

Halaman 18 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Jakarta Selatan, dahulu atas nama Penggugat sekarang faktanya menjadi atas nama Tergugat, dengan batas-batas Tanah dan Bangunan sebagai berikut:

Utara berbatasan dengan : Jl.Senopati Raya/ Apartement
Senopati Suite;

Timur berbatasan dengan : Jl. Jenggala II dan Rumah Aulia
Pohan No. 8;

Selatan berbatasan dengan : Jl. Jenggala II No.9;

Barat berbatasan dengan : Rumah No.4 Jl. Senopati Raya;

Yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong;

- b. Bahwa apa yang dijelaskan Penggugat tentang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah pemutar balikan fakta oleh karena fakta hukum yang terjadi adalah Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat yang diakui sendiri oleh Penggugat yaitu adanya Akta Jual Beli No.108/2017 tanggal 2 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro,SH.;
 - c. Bahwa berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") yang berbunyi: "*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*".
 - d. Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam proses balik nama sertifikat nomor 753/Selong sudah benar menurut ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang ada sehingga sah dan jelas bahwa Objek Sengketa adalah milik Tergugat;
 - e. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat didalam perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
4. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL, TIDAK JELAS GUGATAN PENGGUGAT
- a. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat oleh karena dasar gugatan (Posita) tidak jelas/kabur, tidak sistematis, tidak kronologis dan kontradiktif antara satu sama lain dan sangat tidak sinkron antara posita dan petitum.

Halaman 19 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



- b. Bahwa apa yang didalilkan penggugat bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum terkait Akta Jual Beli No.108/2017 adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan oleh karena apa yang dilakukan oleh Notaris/PPAT sudah terang dan benar termasuk isi dari Akta tersebut;
 - c. Bahwa yang dipersoalkan oleh Penggugat terkait istri dari Penggugat yang menjadi Pihak dalam Akta Jual Beli No.108/2017 sehingga peralihan hak yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak (istri Penggugat) adalah tidak sah, keliru, dan salah karena bertentangan dengan Undang-Undang adalah tidak benar dan menyesatkan oleh karena dalam Akta Jual Beli No.108/2017 yang menjadi Pihak Pertama (Penjual) adalah Penggugat dan Pihak Kedua (Pembeli) adalah Tergugat sehingga tanpa persetujuan istri sekalipun Akta Jual Beli tersebut adalah sah;
 - d. Bahwa dalil Penggugat bahwa telah terjadi Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*) dalam Akta Jual Beli No.108/2017 adalah penggiringan opini dan mengada-ada oleh karena penandatanganan Akta Jual Beli No.108/2017 dilakukan dengan sadar, tanpa paksaan, tanpa rekayasa dan disepakati oleh Para Pihak yang telah memenuhi syarat sah dalam membuat kesepakatan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara.
 - e. Bahwa terkait sertifikat No.753/Selong pada Provisi Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghentikan segala bentuk dan aktifitas balik nama (*overschrivings*) terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.753/Selong tersebut baik kepada Tergugat maupun pihak manapun sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap namun pada point 14 hal. 11-12 Penggugat meminta pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memerintahkan Turut Tergugat membalik nama Sertipikat Hak Milik No.753/Selong dari nama Tergugat kepada Penggugat adalah sangat kontradiktif;
 - f. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat didalam perkara *A quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
5. EKSEPSI DOMINI, BAHWA OBJEK GUGATAN BUKANLAH MILIK DARI PENGGUGAT

Halaman 20 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



- a. Bahwa fakta hukum yang saat ini nyata adalah Sertifikat No.753/Selong telah dibalik nama dari sebelumnya nama Penggugat menjadi nama Tergugat yang proses balik nama yang dilakukan oleh institusi Turut Tergugat telah melalui proses yang dibenarkan oleh hukum yaitu adanya Akta Jual Beli No.108/2017;
 - b. Bahwa dengan adanya sertifikat yang sudah dibalik nama tersebut menjadi sah dan jelas bahwa Objek Sengketa adalah milik Tergugat;
 - c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat didalam perkara *A quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
6. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PIHAK YANG DITARIK TIDAK LENGKAP)
- a. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat memperlakukan tentang adanya Akta Jual Beli No.108/2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, S.H. pada tanggal 2 Oktober 2017;
 - b. Bahwa tidak ditariknya Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli dimaksud sebagai Tergugat maka gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*;
 - c. Bahwa selain itu Penggugat dalam poin 5 gugatan mengatakan bahwa Objek Sengketa merupakan hibah dari Rusman Anwar, namun dalam gugatan Penggugat tidak turut menggugat Rusman Anwar;
 - d. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
7. EKSEPSI PENGGUGAT SENDIRI TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)
- a. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mengakui bahwa Objek Sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat padahal telah terang dan jelas bahwa Objek Sengketa yaitu tanah seluas 1.268 m² (seribu dua ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Senopati Raya No 6 sekarang No.6.A dan No.6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah milik Tergugat yang didasari oleh Akta Jual Beli No.108/2017 dan sertifikat hak milik No.753/Selong atas nama Tergugat.



- b. Bahwa dalam Akta Jual Beli No. 108/2017 disebutkan bahwa harga tanah dan bangunan beserta turutan-turutannya adalah seharga Rp.44.377.010.000.- (empat puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta sepuluh ribu Rupiah) yang mana dalam Akta Jual Beli tersebut halaman 3 sudah jelas Pihak Pertama (Penggugat/Aulia Citra Anwar) selaku penjual menerangkan bahwa telah menerima sepenuhnya uang dari Pihak Kedua (Tergugat/Dedy Mulyadi);
- c. Bahwa dengan fakta hukum adanya pembayaran lunas yang sudah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat seharusnya Penggugat melaksanakan prestasinya yaitu menyerahkan Objek Sengketa berupa Tanah dan Bangunan dalam perkara *a quo* kepada Tergugat dengan itikad baik.
- d. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik dari Penggugat menunjukkan bahwa Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dikuasainya Tanah dan Bangunan yang telah menjadi milik Tergugat.
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat didalam perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM PROVISI

1. Bahwa dalam tuntutan provisinya Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan untuk menghentikan segala bentuk dan aktifitas balik nama terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong;
2. Bahwa Putusan Provisi merupakan tindakan pendahuluan mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara, dilakukan untuk hal yang sangat mendesak yang apabila tidak dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar bagi pihak Penggugat;
3. Bahwa hal yang dituntut oleh Penggugat sudah masuk dalam pokok perkara *A quo*, sehingga harus tidak diterima sebagaimana Yurisprudensi MA RI No.1070.K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 "*Tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (bodem geschii) tidak dapat diterima*";

Halaman 22 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan Tergugat diatas sudah sepatutnya tuntutan provisi Penggugat ditolak.

C. DALAM POKOK PERKARA KONPENSI

1. Bahwa dalam bagian Pokok Perkara Kompensi, mohon Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekompensi disebut "Penggugat Kompensi" dan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi disebut "Tergugat Kompensi";
2. Bahwa apa yang Tergugat Kompensi telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat Kompensi baik dalam Provisi maupun dalam Pokok Perkara, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat Kompensi;
4. Bahwa sebelum Tergugat Kompensi menjawab gugatan Penggugat Kompensi, terlebih dahulu Tergugat Kompensi menyampaikan hal-hal yang mendasar terkait gugatan Penggugat Kompensi dan Jawaban Tergugat Kompensi yang merupakan kesimpulan umum dalam perkara *A quo*;
5. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa adalah perkara *A quo* adalah Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.753/ Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang No.6.A dan No.6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dahulu atas nama Penggugat Kompensi sekarang faktanya menjadi atas nama Tergugat Kompensi, dengan batas-batas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :
Utara berbatasan dengan : Jl.Senopati Raya/Apartement Senopati Suite;
Timur berbatasan dengan : Jl.Jenggala II dan Rumah Aulia Pohan No. 8
Selatan berbatasan dengan : Jl. Jenggala II No. 9
Barat berbatasan dengan : Rumah No. 4 Jl. Senopati Raya
Selanjutnya disebut " Objek Sengketa";
6. Bahwa dasar pengajuan gugatan oleh Penggugat Kompensi adalah bahwa sebelumnya Penggugat Kompensi adalah pemilik atas Objek Sengketa, yang mana Objek Sengketa diperoleh dengan hibah dari Ayah Penggugat (Rusman Anwar), kemudian Objek Sengketa tersebut dijual oleh Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi

Halaman 23 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



- sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.108/2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, S.H. pada tanggal 2 Oktober 2017;
7. Bahwa pada saat ini Penggugat Kompensi merasa telah ditipu oleh Tergugat Kompensi, karena menurut Penggugat Kompensi proses Jual Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.108/2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, S.H.pada tanggal 2 Oktober 2017 "AJB" tidak memenuhi syarat jual beli berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dimana AJB tersebut dilakukan dengan sebuah muslihat penyalagunaan keadaan, oleh karenanya Penggugat Kompensi meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan AJB tidak memiliki kekuatan hukum;
 8. Bahwa oleh karena itu yang merupakan intisari dari pemeriksaan perkara *a quo* adalah Apakah benar telah terjadi jual beli atas Objek Sengketa dari Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi? Dan Apakah proses jual beli tersebut tidak sah menurut hukum?;
 9. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat Kompensi uraikan dalam eksepsi, saat ini Penggugat Kompensi bukanlah pemilik atas Objek Sengketa oleh karena hak kepemilikan yang di akui oleh Penggugat Kompensi telah berpindah kepada Tergugat Kompensi dengan adanya Akta Jual Beli No.108/2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, S.H.pada tanggal 2 Oktober 2017;
 10. Bahwa kepemilikan atas Objek Sengketa telah menjadi milik Tergugat Kompensi dimana setelah adanya transaksi jual beli atas Objek Sengketa, Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa No.753/Selong dimana transaksi jual beli tersebut telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana yang telah digariskan dalam Pasal 1320 KUHPerdato Jo.Pasal 1338 KUHPerdato "*semua persetujuan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*", sehingga dalil Penggugat Kompensi yang menyatakan bahwa pembuatan AJB tidak memenuhi syarat karena Tergugat Kompensi belum melunasi pembayaran sehingga harus dibatalkan adalah dalil yang keliru karena AJB hanya merupakan persyaratan administrative sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.122.K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973 "*belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka pejabat pembuat akta tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan*

Halaman 24 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



administrative saja”, karenanya apabila Penggugat Kompensi menyatakan Penggugat Kompensi belum melunasi pembayaran maka yang dituntut oleh Penggugat Kompensi harusnya mengenai pelunasan pembayaran, bukan mengenai pembatalan AJB;

11. Bahwa perlu Tergugat Kompensi sampaikan bahwa Akta Jual Beli No. 108/2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, S.H.pada tanggal 2 Oktober 2017 dan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong merupakan Akta Otentik yang memiliki pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara *“bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”* Jo Pasal 1868 KUHPerdara *“suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”* dan merupakan bukti kepemilikan atas Objek Sengketa yang Terkuat dan Terpenuh;
12. Bahwa Tergugat Kompensi membantah dengan tegas dalil Penggugat Kompensi yang menyatakan bahwa proses jual beli sebagaimana dalam AJB terdapat penipuan, bahwa tidak dapat dipungkiri Penggugat Kompensi sendiri adalah subjek yang cakap hukum dan apabila Penggugat Kompensi menyatakan telah ada penipuan maka hal itu harus dibuktikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara *“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tiipu muslihat, Penipuan tidak hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan”*, bahwa berdasarkan Pasal 1328 KUHPerdara tersebut dalil Penggugat Kompensi terbantahkan sendirinya dengan dalil gugatan Penggugat Kompensi poin 9 (Sembilan) dimana persoalan penipuan merupakan ranah hukum pidana, dan Penggugat Kompensi sudah melaporkan Tergugat Kompensi ke kepolisian (Polres Jakarta Selatan), dimana laporan Penggugat telah dihentikan penyidikannya berdasarkan surat SP2HP No.B/560/IV/2020/Reskrim Jaksel tanggal 29 April 2020 dengan alasan bukan merupakan peristiwa pidana;

Halaman 25 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diambil kesimpulan “Bahwa benar telah terjadi jual beli atas Objek Sengketa, dimana Penggugat Kompensi selaku Penjual dan Tergugat Kompensi selaku Pembeli, dan Jual Beli tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga saat ini Tergugat Kompensi adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa yang dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No.753/Selong tercatat atas nama Tergugat Kompensi (Dedy Mulyadi)”;
14. Bahwa Tergugat Kompensi membantah klaim Penggugat Kompensi bahwa Tergugat Kompensi belum melakukan pembayaran karena berdasarkan AJB yang merupakan Akta Otentik yang nilai pembuktiannya sempurna dan tidak terbantahkan kecuali dengan bukti dengan surat yang nilai pembuktiannya juga sempurna, yang mana Pihak Pertama adalah Penggugat Kompensi selaku Penjual dan Pihak Kedua adalah Tergugat Kompensi selaku Pembeli pada halaman 3-4 sangat jelas bahwa “Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : A. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.44.377.010.000,- (empat puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta sepuluh ribu rupiah); B. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”.
15. Bahwa menjadi tidak masuk akal dalam dalil gugatannya Penggugat Kompensi menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi diawali dengan Penggugat Kompensi membutuhkan dana dan berniat meminjam uang sebesar Rp.35.000.000.000.- (tiga puluh lima miliar rupiah) yang tidak dijelaskan bagaimana kesepakatan terkait pinjaman tersebut terjadi apakah dengan perjanjian utang piutang atau seperti apa bentuk kesepakatannya, dan sangat mengherankan adalah Penggugat Kompensi menyatakan terjadi utang piutang namun Penggugat Kompensi malah sepakat untuk membuat Akta Jual Beli atas Objek Sengketa;
16. Bahwa pada poin 5 (lima) hal. 4 gugatan Penggugat Kompensi menyatakan Bahwa setelah mendapat kabar dari Tergugat Kompensi yang menyanggupi pinjaman tersebut selanjutnya dibuatkan Akta Hibah No. 98/2017 tanggal 07 September 2017 yang dibuat oleh

Halaman 26 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, SH, dengan pihak-pihak Rusman Anwar selaku Pihak Pemberi Hibah, sedangkan Penggugat Kompensi selaku Anak tunggal merupakan Pihak Penerima Hibah terhadap tanah Objek Sengketa seluas 1.268 M2 yang terletak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang No.6.A dan No.6 Kelurahan Selong Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, setelah adanya Akta Hibah tersebut diatas, sehingga Penggugat Kompensi balik nama Sertifikat Hak Milik No.753/ Selong dari nama Ayahnya menjadi nama Penggugat Kompensi;

17. Bahwa Akta Hibah No.98/2017 tanggal 07 September 2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, SH, merupakan syarat mutlak yang memang seharusnya dimiliki oleh Penggugat Kompensi yang menunjukkan bahwa Objek Sengketa adalah sah untuk dan atas nama Penggugat Kompensi sehingga apabila Penggugat Kompensi akan menggunakan objek dimaksud termasuk dan tidak terbatas pada tindakan menjual kepada Tergugat Kompensi menjadi tindakan yang benar menurut hukum;
18. Bahwa pada point 6 hal. 4 Penggugat Kompensi menyatakan Bahwa kemudian setelah tanah Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik No.753/Selong beralih nama kepada Penggugat Kompensi selanjutnya Penggugat Kompensi dan Istri Penggugat Kompensi yang bernama Viary Respatiningtyas menandatangani Surat bulan Oktober 2017 yang diberikan oleh Tergugat Kompensi dan Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro SH (sekarang Notaris/PPAT ini telah meninggal dunia), setelah ditandatangani Surat dari Tergugat Kompensi dan Notaris tersebut, barulah Tergugat Kompensi melakukan pembayaran untuk pinjaman tersebut kepada Penggugat Kompensi dalam kurun waktu Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2019;
19. Bahwa tidak jelas apa yang dimaksudkan Penggugat Kompensi berkaitan dengan dalil gugatan "*selanjutnya Penggugat dan Istri Penggugat yang bernama Viary Respatiningtyas menandatangani Surat bulan Oktober 2017 yang diberikan oleh Tergugat*" oleh karena itu Tergugat Kompensi mensomeer Penggugat Kompensi untuk membuktikan surat yang diterima oleh Penggugat Kompensi dari Tergugat Kompensi;
20. Bahwa terkait rincian pembayaran yang dijelaskan oleh Penggugat Kompensi yang total keseluruhan senilai Rp. 4.343.800.000,- (empat

Halaman 27 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



milyar tiga ratus empat puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada point 6 (enam) hal. 4-6 dalam surat gugatan adalah tidak benar karena Tergugat Kompensi sudah melunasi pembayaran sesuai dengan AJB yang merupakan akta otentik yang nilai pembuktiannya sempurna yang mana Pihak Pertama adalah Penggugat Kompensi selaku Penjual dan Pihak Kedua adalah Tergugat Kompensi selaku Pembeli pada halaman 3 sangat jelas bahwa "Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : A. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.44.377.010.000,- (empat puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta sepuluh ribu rupiah); B. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi). Karena Tergugat Kompensi telah melakukan pembayaran secara lunas makanya Turut Tergugat bisa menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong menjadi tercatat atas nama Tergugat Kompensi (Dedy Mulyadi);

21. Bahwa pada point 7 (tujuh) hal. 7 surat gugatan Penggugat Kompensi menjelaskan pada akhir tahun 2018 Penggugat Kompensi mendapatkan informasi bahwa Objek Sengketa telah dilakukan balik nama kepada Tergugat Kompensi padahal Penggugat Kompensi sama sekali tidak pernah menjual dan mengalihkan tanah Objek Sengketa kepada Tergugat Kompensi maupun kepada pihak manapun dan Penggugat Kompensi menanyakan kepada Turut Tergugat lalu diberikan informasi oleh Turut Tergugat bahwa peralihan hak tanah Objek Sengketa dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.108/2017;
22. Bahwa apa yang diinformasikan oleh Turut Tergugat soal peralihan hak tanah dalam perkara *a quo* adalah informasi yang benar dan jelas atas bukti AJB No.108/2017 dimana dalam AJB tersebut Pihak Penjual adalah Penggugat Kompensi dan Pihak Pembeli adalah Tergugat Kompensi, dasar AJB tersebut makanya Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong menjadi atas nama Tergugat Kompensi (Dedy Mulyadi);
23. Bahwa pada point 8 (delapan) hal. 7 Penggugat Kompensi mendalilkan tentang Peralihan hak yang ada dalam perkara *a quo* telah dilakukan dengan cara Penipuan/secara melawan hukum (*onrechtmatigdaad*) haruslah ditolak karena AJB telah diterbitkan

Halaman 28 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



berdasarkan kesepakatan antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi yang mana telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato Jo. Pasal 1338 KUHPerdato "*semua persetujuan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";

24. Bahwa Penggugat Kompensi mendalilkan Tanah dan bangunan Objek Sengketa bukanlah merupakan harta Bersama Penggugat Kompensi dan Istrinya, melainkan merupakan Harta Bawaan Penggugat Kompensi, karena Penggugat Kompensi memperoleh Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dari pemberian Hibah dari Ayahnya, hal ini bukan tanpa alasan tetapi berdasarkan hukum Pasal 35 ayat 2 Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi sebagai berikut "*harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain*", sehingga peralihan Hak yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak (istri Penggugat Kompensi) adalah tidak Sah, keliru dan salah karena bertentangan dengan Undang- undang sebagaimana tersebut diatas;
25. Bahwa Penggugat Kompensi telah salah menafsirkan isi undang-undang perkawinan No.1 Tahun 1974 Pasal 35 ayat (2) oleh karena persetujuan istri yang ada dalam Akta Jual Beli No.108/2017 tidak dipaksakan oleh siapapun dan lazimnya sebagai Pembeli terhadap barang apapun apabila Penjual dalam hal ini Penggugat Kompensi sudah berkeluarga, maka persetujuan istri adalah hal yang mutlak dalam proses jual beli, justru dengan adanya persetujuan isteri Penggugat Kompensi semakin menguatkan fakta bahwa jual beli Objek Sengketa adalah sah menurut hukum;
26. Bahwa dengan mempersoalkan persetujuan istri dalam Akta Jual Beli No.108/2017 menunjukkan adanya itikad buruk dari Penggugat Kompensi dan justru mengarah kepada Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat oleh karena Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani dipermasalahkan dengan tidak ada alasan dan dasar hukum yang jelas;
27. Bahwa timbulnya Akta Jual Beli No.108/2017 adalah atas kesepakatan antara Penjual (Penggugat Kompensi) dengan Pembeli (Tergugat Kompensi) sehingga apabila dilihat dalam Pasal 1320

Halaman 29 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



- KUHPerdata tentang syarat sahnya Perjanjian, maka apa yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu Penjual (Penggugat Kompensi) dan Pembeli (Tergugat Kompensi) sudah benar menurut hukum;
28. Bahwa Penggugat Kompensi mendalilkan adanya prinsip-prinsip dalam jual beli tanah menurut hukum Agraria yaitu Terang, Tunai, dan Riil, yang Penggugat Kompensi sendiri mengakui unsur Terang sudah terpenuhi karena dilakukan oleh PPAT yang berwenang dan juga tunai karena Penggugat Kompensi sendiri mengakui adanya penerimaan uang sebagaimana dalil point 6 (enam) hal. 4-6 sebesar Rp. 4.343.800.000,- (empat milyar tiga ratus empat puluh tiga juta delapan ratus ribu Rupiah), apabila Penggugat Kompensi merasa Tergugat Kompensi belum melunasi pembayaran maka yang harus dituntut dalam gugatan perkara *a quo* adalah pelunasan pembayaran, adalah keliru besar apabila yang dituntut oleh Penggugat Kompensi adalah pembatalan akta otentik (AJB dan Sertifikat Hak Milik);
 29. Bahwa dalam Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan "*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*". oleh karenanya dengan adanya Akta Jual Beli No. 108/2017 dan didukung pengakuan Penggugat Kompensi yang telah menerima Pembayaran dari Tergugat Kompensi maka sesuai Pasal 1458 KUHPerdata peristiwa jual beli sejatinya dan sesuai fakta sudah terjadi;
 30. Bahwa faktanya meskipun peristiwa jual beli atas Objek Sengketa yaitu Tanah dan Bangunan seluas 1.268 M² yang terletak di Jl. Senopati Raya No.6 Sekarang No 6.A dan No.6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan sertifikat hak milik No.753/Selong yang sebelumnya milik Penggugat Kompensi dan saat ini sudah beralih menjadi milik Tergugat Kompensi, masih dikuasai oleh Penggugat Kompensi dengan tanpa hak;
 31. Bahwa dalil Penggugat point 9 (sembilan) hal. 9 terkait Laporan Polisi No. LP/2346/X/PMJ/RJS yang dibuat oleh Penggugat Kompensi dimana Laporan Polisi tersebut dihentikan Penyidikannya oleh karena bukan merupakan peristiwa Pidana menunjukkan bahwa peristiwa Jual Beli antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dan menunjukkan

Halaman 30 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



bahwa gugatan Penggugat Kompensi atas perkara *a quo* adalah tidak berdasar dan mengada-ada;

32. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi poin 10 hal.9 yang menyatakan bahwa AJB telah dibuat secara melawan hukum karena adanya tipu muslihat dan ada paksaan, bahwa Penggugat Kompensi adalah subjek hukum yang cakap, dan proses jual beli diawali dengan adanya kesepakatan, dan objek jual beli adalah milik Penggugat Kompensi sehingga telah memenuhi syarat yang digariskan Pasal 1320 KUHPerdara, apabila Penggugat Kompensi menyatakan adanya penipuan dan paksaan dalam pembuatan AJB maka hal tersebut harus dibuktikan, bukan hanya mengira-ngira sesuai Pasal 1328 KUHPerdara, dan terkait masalah penipuan dan penggelapan adalah ranah hukum pidana, dan dalil Penggugat Kompensi tentang adanya penipuan dan paksaan terbantah dengan bukti bahwa Penggugat Kompensi telah melaporkan ke pihak kepolisian (Polres Jakarta Selatan) namun laporan tersebut telah dihentikan karena masalah tersebut bukan masalah pidana sebagaimana dalam surat SP2HP No.B/560/IV/2020/Reskrim Jaksel;
33. Bahwa Tergugat Kompensi membantah dalil Penggugat Kompensi poin 11 dan 12 hal.10 yang menyatakan bahwa Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan proses balik nama, bahwa proses balik nama sertifikat Objek Sengketa terjadi karena adanya kesepakatan jual beli Objek Sengketa antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi yang dituangkan dalam AJB, dan tentunya sampai terbitnya Sertifikat atas Objek Sengketa sudah melalui prosedur yang berlaku seperti adanya pengumuman data yuridis di Kelurahan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), menjadi pertanyaan mengapa Penggugat Kompensi baru mengajukan keberatan sekarang dan merasa telah ada penipuan dan paksaan sedangkan proses jual beli hingga terbitnya Sertifikat atas Objek Sengketa sudah terjadi sejak tahun 2017;
34. Bahwa Tergugat Kompensi membantah dengan tegas dalil Penggugat Kompensi poin 13 hal 10-11 yang menyatakan bahwa Tergugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum antara lain melanggar asas jual beli terang dan tunai, Isteri Penggugat Kompensi ikut menandatangani AJB, balik nama Sertifikat tanpa adanya kwitansi

Halaman 31 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



lunas, bahwa dalil-dalil Penggugat Kompensi sangat mengada-ada dan terkesan dibuat-buat karena faktanya Tergugat sudah melunasi pembayaran dan justru dengan Isteri Penggugat Kompensi ikut menandatangani AJB semakin menguatkan AJB telah dibuat sesuai ketentuan hukum dan yang paling penting adalah alasan-alasan Penggugat Kompensi tersebut tidak ada korelasi dan titik singgung dengan dapat dibatalkannya sebuah kesepakatan dan membatalkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa;

35. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi poin 14 hal.11-12 yang menuntut Objek Sengketa dikembalikan dalam kondisi semula dan memerintahkan Turut Tergugat membalikkan nama Sertifikat atas Objek Sengketa menjadi milik Penggugat Kompensi, bahwa pelaksanaan kesepakatan jual beli atas Objek Sengketa telah terjadi secara sah dan proses penerbitan Sertifikat Objek Sengketa menjadi milik Tergugat Kompensi sudah memenuhi syarat peraturan perundang-undangan maka pembatalan tidak dapat dilakukan, dan bagaimana bisa dasar gugatan Penggugat Kompensi menyatakan Tergugat Kompensi belum melunasi sebagian pembayaran namun yang dituntut adalah pembatalan AJB dan Sertifikat atas Objek Sengketa;
36. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi poin 15 hal.12 yang meminta Pengadilan Jakarta Selatan menetapkan sita jaminan atas Objek Sengketa, bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi tidak berdasarkan hukum dan sangat tidak beralasan karena faktanya Penggugat Kompensi tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat Kompensi akan memindahtangankan atau menjaminkan Objek Sengketa, dan yang paling penting dalam persoalan sita jaminan tanah adalah yang diletakan sita adalah barang tidak bergerak milik Tergugat Kompensi, dan dengan adanya permintaan sita jaminan atas Objek Sengketa oleh Penggugat Kompensi maka dengan sendirinya Penggugat Kompensi mengakui dan mengamini bahwa Objek Sengketa adalah milik Tergugat Kompensi;
37. Bahwa oleh karena Tergugat Kompensi tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka apa yang dituntut oleh Penggugat Kompensi dalam petitumnya juga harus ditolak untuk seluruhnya

II. DALAM REKONPENSI

Halaman 32 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Bahwa dalam bagian Rekonpensi mohon Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi disebut “Tergugat Rekonpensi” dan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi disebut “Penggugat Rekonpensi”.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.753/Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang No.6.A dan No.6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dahulu atas nama Penggugat Konpensi sekarang faktanya menjadi atas nama Tergugat Konpensi, dengan batas-batas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan : JL.Senopati Raya/Apartement Senopati Suite;

Timur berbatasan dengan : Jl. Jenggala II dan Rumah Aulia Pohan No. 8

Selatan berbatasan dengan : Jl. Jenggala II No. 9

Barat berbatasan dengan : Rumah No. 4 Jl. Senopati Raya

Selanjutnya disebut “ Objek Sengketa”;

2. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat Rekonpensi atas Objek Sengketa adalah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 753/ Selong seluas 1.268 M2 yang tercatat atas nama Penggugat Rekonpensi (Dedy Multadi);
3. Bahwa Objek Sengketa dibeli oleh Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi pada tanggal 2 Oktober 2017 seharga Rp.44.377.010.000.- (empat puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta sepuluh ribu rupiah) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.108/2017 “AJB” yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. Soebiantoro, SH;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah melaksanakan prestasi untuk membayar lunas harga pembelian dan Tergugat Rekonpensi mengakui telah menerima pembayaran sepenuhnya sebagaimana tertuang dalam klausul AJB halaman 3-4 yakni “Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : A. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.44.377.010.000.- (empat puluh empat milyar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta sepuluh ribu rupiah); B. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan

Halaman 33 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



untuk penerimaan tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi);

5. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi melaksanakan prestasi untuk membayar lunas harga pembelian Objek Sengketa, disisi lain hingga saat ini Tergugat Rekonpensi belum melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonpensi, sehingga Tergugat Rekonpensi dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa Akta Jual Beli No.108/2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro, S.H.pada tanggal 2 Oktober 2017 dan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong merupakan Akta Otentik yang memiliki pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata *"bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya"* Jo Pasal 1868 KUHPerdata *"suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat"* dan merupakan bukti kepemilikan atas Objek Sengketa yang Terkuat dan Terpenuh;
7. Bahwa dibuatnya Akta Jual Beli No.108/2017 adalah atas dasar kesepakatan antara Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi telah memenuhi syarat subjektif dan objektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata Jo. Pasal 1338 KUHPerdata *"semua persetujuan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"* Jo.Pasal 1457 KUHPerdata *"Jual-Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan"*;
8. Bahwa disamping itu sesuai Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan *"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar"*;
9. Bahwa Pembeli dalam perkara *a quo* adalah Penggugat Rekonpensi yang beritikad baik maka sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA Nomor 7 Tahun 2012, dalam butir ke-IX sebagai berikut :

Halaman 34 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



- "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak."
 - Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;
10. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) dengan tetap menguasai Objek Sengketa dan tidak dengan sukarela menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa;
11. Bahwa agar Penggugat Rekonpensi dapat segera menikmati hasil pembelian atas objek Tanah dan Bangunan berdasarkan AJB dan Sertipikat Hak Milik No.753/Selong seluas 1.268 M2 atas Objek Sengketa yang tertelak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang No.6 A dan No.6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, mohon kiranya agar Majelis Hakim menyatakan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan dengan segera Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonpensi;
12. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi karena tidak dapat menikmati manfaat dari Objek Sengketa adalah sebagai berikut :
- A. Kerugian Materil
- Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak mengosongkan, menyerahkan dan tetap menguasai Objek Sengketa sehingga Penggugat Rekonpensi tidak dapat mempergunakan atau memanfaatkan Objek Sengketa selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak Objek Sengketa menjadi milik Penggugat Rekonpensi pada tahun 2017 sehingga Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yang nilainya diperikarakan sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah) per tahun, sehingga selama 3 (tiga) tahun totalnya sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan miliar Rupiah);
- B. Kerugian Immateril
- Bahwa selain mengalami kerugian materil, Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian immaterial yang mana akibat dari tidak dapat memanfaatkan dan menikmati Objek Sengketa, dan akibat dari diajukannya gugatan Kompensi perkara *a quo* membuat nama



baik Penggugat Rekonpensi sebagai pengusaha yang dihormati di masyarakat tercemar yang mengaikabatkan kesehatan Penggugat Rekonpensi menjadi terganggu serta agar Tergugat Rekonpensi tidak semena-mena yang mana kerugian tersebut diperkirakan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus.

13. Bahwa oleh karena gugatan balik (Rekonpensi) yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi berdasarkan bukti otentik yang sah dan memiliki pembuktian yang sempurna serta didukung bukti-bukti yang kuat lainnya yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia yang mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan agar putusan Rekonpensi perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonpensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonpensi tidak sia-sia, maka beralasan dan patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Penggugat Rekonpensi yang nantinya akan diajukan dalam permohonan tersendiri;
15. Bahwa agar Penggugat Rekonpensi dapat melaksanakan isi putusan perkara Rekonpensi ini sesegera mungkin, maka wajar dan patut Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Rekonpensi dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

A. DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Rekonpensi.

Halaman 36 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



DALAM POKOK PERKARA KONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. DALAM REKONPENSI

DALAM POKOK PERKARA REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa yakni Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.753/Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No. 6 sekarang No.6 A dan No.6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli No.108/2017 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Drs. Soebiantoro SH tanggal 2 Oktober 2017 adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.753/ Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang No.6 A dan No.6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah sah atas nama Penggugat Rekonpensi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan dan mengosongkan Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.753/Selong seluas 1.268 M2, yang tertelak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang No.6 A dan No. 6 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Penggugat Rekonpensi, bila diperlukan menggunakan bantuan alat negara seperti namun tidak terbatas pada aparat Kepolisian;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan miliar Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) per hari apabila tidak melaksanakan isi putusan.

C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Halaman 37 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekompensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS

- a. Bahwa sesuai dalil penggugat dalam gugatannya mengatakan yang menjadi objek perkara ini berupa Hak Milik No.753/Selong atas nama Dedy Mulyadi seluas 1268 m² dan belum pernah dialihkan ke pihak manapun juga oleh Penggugat;
- b. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku Turut Tergugat adalah sebagai berikut:
 - Hak Milik No. 753/Selong seluas 1268 m² yang saat ini sudah beralih kepemilikan menjadi atas nama Dedy Mulyadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 108/2017 tanggal 02/10/2017 yang dibuat oleh Drs. Soebiantoro, SH. Selaku PPAT yang mana tidak dicantumkan keterangan dengan menyatakan lunas dalam hal ini berupa kwitansi;
- c. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, dengan telah diterbitkannya dan telah beralihnya kepemilikan Hak Milik No. 753/Selong yang menjadi atas nama Dedy Mulyadi, maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum sehingga tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah aquo. Oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Penggugat karena Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa bidang tanah yang menjadi obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.753/Selong saat ini tercatat atas nama Dedy Mulyadi, seluas 1268 m² diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-02-2003 Nomor 00511/2003, terletak di Jalan Senopati No. 6 Blok. I-1.Pel,No.28;
3. Bahwa berdasarkan uraian diatas segala peralihannya telah mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/KaBPN No. 3 Tahun 1997.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT, agar yang terhormat Majelis Hakim Memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- Menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak diterima.

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Demikian Jawaban Turut Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan repliknya pada tanggal 4 Januari 2021 selanjutnya Para Tergugat mengajukan dupliknya pada tanggal 18 Januari 2021 ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut dan relatif (kompetensi absolut dan relatif) maka sesuai dengan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut akan diputus terlebih dahulu sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat pada pokoknya seperti tersebut diatas;

Halaman 39 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan 7 (tujuh) macam eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut ,
2. Eksepsi tentang Kompetensi Relatif;
3. Eksepsi tentang Penggugat Bukanlah Pihak yang berhak/tidak memiliki legal standing untuk menggugat
4. Eksepsi tentang gugatan Kabur/tidak jelas (*Obscure Libel*);
5. Eksepsi domini, bahwa objek gugatan bukanlah milik dari penggugat ;
6. Eksepsi plurium litis consortium (pihak yang ditarik tidak lengkap);
7. Eksepsi Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (*exceptio non adimpleticontractus*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mengajukan Eksepsi bahwa gugatan penggugat tidak berkualitas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya menolak seluruh eksepsi kompetensi absolut dan relatif serta eksepsi lainnya yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Terugat ;

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat dipersidangan tidak mengajukan bukti awal yaitu berupa bukti surat ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi angka 1 dan 2 Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi angka 2 Tergugat yaitu Eksepsi tentang Kompetensi Relatif yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara A quo dengan alasan sebagai berikut ;

- a. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan alasan Objek Sengketa terletak di wilayah yuridiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- b. Bahwa alasan Penggugat tersebut tidak selaras dengan posita dan petitum dalam gugatan yang pada pokoknya meminta pembatalan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Atas Tanah, sehingga dalam perkara A quo yang menjadi Objek Sengketa adalah Akta Jual Beli No. 108/2017 dan Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.753/Selong, bukan objek tanah yang terletak di Jalan Senopati Raya No.6 sekarang 6.A dan No.6 Kecamatan Selong, Jakarta Selatan;

- c. Bahwa dikarenakan yang menjadi Objek Sengketa adalah Akta Jual Beli No. 108/2017 dan Sertifikat Hak Milik No.753/Selong maka gugatan perkara *A quo* harusnya diajukan ke Pengadilan dimana tempat tinggal Tergugat, yakni Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana asas *Actor Sequitor Forum Rei (forum domicile)*;
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat didalam perkara *A quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat *a quo* Penggugat dalam Repliknya mengajukan tanggapan bahwa pada pokoknya mendalilkan bahwa :

- Berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR menyatakan “Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukum Telah bersesuaian dengan hukum Berdasarkan Pasal 6 Akta Jual Beli No. 108/2017 menyebutkan “ Kedua belah Pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta”
- Dengan penjelasan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 753/Selong mengenai Tanah, tentu melekat pada dimana benda tersebut berada yaitu Jakarta Selatan dan Gugatan diperkuat dengan Pasal 118 ayat 4 HIR menyatakan “Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”
- Telah bersesuaian dengan hukum Berdasarkan Pasal 6 Akta Jual Beli No. 108/2017 menyebutkan “ Kedua belah Pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta”

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi angka 2 pihak Tergugat tersebut diatas, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 41 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR ayat (1) yang menyatakan bahwa Tuntutan sipil (perdata) yang pada tingkatan pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan yang ditanda tangani oleh Penggugat, atau wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam Tergugat, (Asas Actor sequitur forum Rei);

Menimbang, bahwa di dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI Tahun 2009 menegaskan tentang wewenang relatif, sebagai berikut:

Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi:

- a. Tempat tinggal tergugat, atau tempat tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya);
- b. Tempat tinggal salah satu tergugat, jika terdapat lebih dari satu tergugat, yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan penggugat;
- c. Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara tergugat- tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya;
- d. Tempat tinggal penggugat atau salah satu dari penggugat, dalam hal:
 - 1) Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui di mana ia berada;
 - 2) Tergugat tidak dikenal; (Dalam gugatan disebutkan dahulu tempat tinggalnya yang terakhir, baru keterangan bahwa sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya);
- e. Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR);
- f. Untuk daerah yang berlaku RBg, apabila obyek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum di mana benda tidak bergerak itu berada (Pasal 142 ayat (5) RBg);
- g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan identitas Tergugat sebagaimana dalam dalam gugatan dimana Tergugat diketahui tepat tinggalnya di Lippo

Halaman 42 dari 42 hal. Putusan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL



Karawaci, Taman Golf, Jl. Royal Golf No.5, RT.001/RW.008, Kel. Bencong Indah, Kec. Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, dan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 118 HIR ayat (1) tersebut diatas serta Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2009, maka Majelis Hakim berpendapat mekanisme penyelesaian perselisihan atau sengketa antara Penggugat dengan Tergugat seharusnya diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Tangerang yang merupakan yurisdiksi alamat Tergugat atau tempat berdiam Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan serta pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Tergugat tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah cukup beralasan dan oleh karenanya dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang kompetensi relatif Tergugat diterima, sehingga putusan ini merupakan putusan akhir, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat angka 2 tentang eksepsi kewenangan relative dikabulkan maka terhadap eksepsi Tergugat lainnya dan eksepsi Turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBG, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat tentang kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.947.000,- (satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 4 Februari 2021, oleh kami, Arlandi Triyogo, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Toto Ridarto, SH.MH. dan Florensani Susana Kendenan, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 443/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL tanggal 15 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 8 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hesti F, SH., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kuasa Turut Tergugat tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toto Ridarto, SH.MH.

Arlandi Triyogo, SH.MH.

Florensani Susana Kendenan, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Hesti F, SH.

Biaya-biaya :

| | | |
|--------------------|-----|-------------|
| - Pendaftaran..... | Rp. | 30.000,- |
| - Proses..... | Rp. | 100.000,- |
| - Meterai..... | Rp. | 12.000,- |
| - Redaksi..... | Rp. | 10.000,- |
| - PNBP..... | Rp. | 20.000,- |
| - Penggandaan..... | Rp. | 25.200,- |
| - Panggilan | Rp. | 1.750.000,- |
| | | + |
| Jumlah | Rp. | 1.947.000,- |

Disclaimer