



P U T U S A N

Nomor : 228/Pdt/G/2008/PN.JKT.UT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANG TEAUW KING HOA, beralamat di Jln. Mangga Besar Raya No. 25 A Rt.009, Rw.05, Kel. Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : AZWAR SIREGAR, SH.MH. MART LUMUMBA MALAU, SH. Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum AZWAR SIREGAR, SH. & PARTNERS, Jl. Beringin No. 27, Pondok Rangan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.011/ASP/SK/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008, sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

- 1 **HANS CHANDRA**, beralamat di Jl. RS. Fatmawati No. 47, Rt.004 / 006, Kelurahan Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya GUNAWAN TJAHJADI, SH., ESTER INDAH YANI YUSUF, SH., HOTMA TIMBUL, SH.MH. dan MEILISA, SH. Advokat dari Kantor Hukum Ester, Hotma & Partners, beralamat di Wisma Agape Lantai 3, Jl. Raya Ragunan No. 18, Jatipadang, Jakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2008, sebagai **TERGUGAT I** ;
- 2 **FELIK ROMPAS**, beralamat di Jln. Mangga Besar Raya No. 25 A, Rt.09/05, Taman Sari, Jakarta Barat. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : RIDANTONS DAMANIK, SH.MH. dan RISDA SIDABUTAR, SH. Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Jln. Mangga Besar Raya No. 25 A, Jakarta



Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2008, sebagai
..... **TERGUGAT II** ;

- 3 **H. ABDUL KADIR USMAN**, dahulu beralamat di Komplek Ruko Cempaka Indah Jl. Letjend. Suprpto No. 7 Blok B-1, Jakarta Pusat, sekarang ditunjuk sebagai Penerima Protokol Dr. Purbandari, SH.M.Hum., MM.,MKN., beralamat di Plaza Kelapa Gading (Ruko Inkopal) Blok A No. 51, Jl. Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagai **TERGUGAT III** ;

- 4 **CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN KOJA**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat dahulu di Jl. Mundu No.1, Tanjung Priok, sekarang di Jln. Mangga, Kecamatan Koja, Jakarta Utara. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : H. SYAMSURI, SH., TRI LESTARI, SH., ACHMAD MUHIDIN, SH. dan IWAN HERY SUSANTO, SH. pegawai Bagian Hukum Organisasi dan Tatalaksana Kantor Walikota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 214 tahun 2008 tanggal 12 September 2008, sebagai **TERGUGAT IV** ;

- 5 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA**, Jl. Laksda Yos Sudarso No. 27-28, Jakarta Utara. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : FIRDAUS, SH., MAYER SARAGIH, SH.MH., KANTI WILUJENG, SH.MSi., FRANCISCO V. PEREIRA, SH. M.Hum., WAHYUDI RISDIANTO, DEDDI SUDADI, SH. dan SUDARNA, SH. dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 295 tahun 2008, tanggal 10 September 2008, sebagai **TERGUGAT V** ;

- 6 **PT. TRIARGA MULYA**, beralamat dahulu di Jln. Kwini I, Blok B-7, Jakarta Barat, sekarang beralamat di komplek Pertokoan Glodok Jaya No. 38-39, Jakarta Barat. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : GUNAWAN TIAHJADI, SH., ESTER INDAH YAN I YUSUF, SH., HOTMA TIMBUL, SH.MH., MEILISA, SH. dari Kantor Hukum Ester, Hotma & Partners, beralamat di Wisma Agape lantai 3, Jl. Raya Ragunan No. 18, Jatipadang, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2008, sebagai
..... **TURUT TERGUGAT I** ;



7 CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN KELAPA GADING

SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, beralamat di Jl. Raya Boulevard Timur No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : H. SYAMSURI, SH., TRI LESTARI, SH., ACHMAD MUHIDIN, SH. dan IWAN HERY SUSANTO, SH. pegawai Bagian Hukum Organisasi dan Tatalaksana Kantor Walikota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 289/07551 tanggal 11 September 2008, sebagai **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah membaca dan memeriksa alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat gugatan tanggal 11 Agustus 2008, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah Register Nomor : 228/Pdt/G/2008/PN.JKT.UT. tanggal 11 Agustus 2008, telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

DUDUK PERKARA :

- 1 Bahwa Penggugat adalah istri sah sampai saat ini dari Tergugat II berdasarkan perkawinan yang dilangsungkan di Medan pada tanggal 26 Maret 1969. (Vide Bukti P-1) ;
- 2 Bahwa selama dalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II, telah membeli sebidang tanah seluas 4.992 m² yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sesuai Akta Jual Beli No. 09/1/38/1978, tanggal 19 Juni 1978 (Vide Bukti P-2). Setelah pemekaran Kecamatan sekarang terletak di Jl. Pegangsaan Dua, Rt.01/Rw.03, Kel. Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :

Utara : berbatas dengan selokan ;

Timur : berbatas dengan tanah sawah pecahannya ;

Selatan : berbatas dengan tanah sawah H. Achpas ;



Barat : berbatas dengan Jalan Pegangsaan II ;

Sekarang telah terjadi perubahan atas batas-batas tanah tersebut berdasarkan keterangan Lurah Pegangsaan Dua (Vide Bukti P-3), yaitu dengan berbatasan disebelah :

Utara : Dahulu berbatas dengan selokan sekarang menjadi jalan akses menuju Hotel Gading Transit ;

Timur : Dahulu pecahannya saat ini berbatasan dengan tanah milik PT. Astra Honda Motor ;

Selatan : Dahulu berbatasan dengan H. Achpas saat ini tanah milik Nilawati dan Felik Rompas ;

Barat : Jalan Raya Pegangsaan II ;

Selanjutnya disebut Objek Perkara

- 3 Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, Tergugat II secara diam-diam mengambil Akta Jual Beli No. 09/1/38/1978 tanggal 19 Juni 1978, dan telah mengagunkan/menjadikan jaminan hutang kepada Tergugat I, atas hutang Tergugat II sebesar Rp. 76.205.756.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh enam rupiah) dengan akta yang dibuat oleh dan Tergugat III, Akta No. 2 tanggal 5 Mei 1986 ;
- 4 Bahwa Akta Pengakuan Hutang Piutang uang dengan jaminan tanah sesuai dengan Akta No. 2 tanggal 5 Mei 1986, yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dimaksud telah dibungkus sedemikian rupa untuk menjebak Tergugat II, sebagai suatu Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali (Koop en Verkoop Met Recht Van Wederinkoop) atas harta gono-gini tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat ;
- 5 Bahwa Akta pura-pura yang dimaksud tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat telah menjebak Tergugat II untuk segera setelah penanda-tanganan Akta No. 2 tertanggal 5 Mei 1986 tersebut, untuk melaksanakan penanda-tanganan Akta Jual Beli dihadapan Tergugat V dengan mencantumkan harga sebesar Rp. 76.205.756.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh enam rupiah) sama dengan besar hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;
- 6 Bahwa sesuai dengan pengakuan Tergugat II kepada Penggugat bahwa atas dasar akta pura-pura tersebut Tergugat II dijejek dalam keadaan panik setelah kena



musibah, dimana barang yang diambil dari Turut Tergugat I, basah kena air dan rusak dalam pengangkutan dari Jakarta menuju Medan, sehingga pemesanan tidak bersedia membayar, maka kewajiban terhadap Turut Tergugat I menjadi tanggung jawab Tergugat II, yang sepenuhnya dijadikan menjadi hutang Tergugat II, dan dengan didesak dan ditekan oleh Tergugat I, sehingga telah terjadi kekeliruan / kesesatan dan paksaan untuk menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV. Akta No. 21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, atas harta gono gini antara Penggugat dengan Tergugat II ;

- Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 681 K/Sip/1975 dan pasal 36 (1) Undang-undang Pokok Perkawinan No. 1/1974 menentukan bahwa penjualan harta bersama harus ada persetujuan suami istri. (Putusan Mahkamah Agung RI, No. 2690 K/Pdt/1985 tanggal 3 Nopember 1986) ;
- Bahwa selaras dengan Yurisprudensi MARI, Reg. No. 443 K/Pdt/1984, tanggal 26 September 1985, yang menyatakan :” Karena rumah yang digugat merupakan harta bersama (gono-gini), istri Tergugat harus juga digugat” ;
- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 2691 PK/Pdt/1996, tanggal 18 September 1998, yang menyatakan :” Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau istri harus mendapat persetujuan suami istri. Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama dilakukan suami dan belum disetujui istri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum” ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sangat beralasan menurut hukum, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV yaitu Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986, batal demi hukum, atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai Objek Perkara ;

- 7 Bahwa atas dasar Akta Jual Beli yang tidak sah/cacat hukum dimaksud Tergugat I, telah mengajukan pengukuhan hak kepada Tergugat V, bahwa atas kecerobohan Tergugat V telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164 Pegangsaan Dua atas nama Tergugat I pada tanggal 12 September 1995 ;



- Bahwa terlihat dengan jelas kecerobohan Tergugat V dari Akta Jual Beli No.21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 yang tidak ada persetujuan dari Penggugat ;
 - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164, Pegangsaan Dua, tanggal 12 September 1995 Batal Demi Hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti sepanjang mengenai Objek Perkara ;
- 8 Bahwa Penggugat sangat khawatir atas tindakan-tindakan Tergugat I selama ini yang telah merugikan Penggugat, oleh karena itu sangat beralasan Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Objek Perkara ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Majelis Hakim Yang Mulia memanggil pihak-pihak untuk memeriksa, mengadili dan memberikan Putusan sebagai berikut :

- 1 Menerima gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sah dan berharga ;
- 3 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ;
- 4 Menyatakan Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986, yang dibuat dan dihadapan Tergugat IV batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti sepanjang mengenai Objek Perkara ;
- 5 Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164 Pegangsaan Dua tanggal 12 September 1995, batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti hak atas Objek Perkara ;
- 6 Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk terhadap Putusan ini ;
- 7 Menetapkan biaya menurut hukum ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan ini yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara dan telah pula diadakan usaha perdamaian melalui mediasi, dengan Hakim Mediator H. Eko Supriyono, SH.MAP. yang ditunjuk oleh Majelis Hakim dalam perkara ini. Akan tetapi mediasi gagal dan perdamaian dalam perkara ini tidak berhasil dilakukan ;

Menimbang, bahwa oleh karena antara Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat tidak terdapat perdamaian, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan Penggugat mengatakan tetap pada gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah memberikan Jawaban sebagai berikut :

I Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

I GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU DAN TIDAK BERIKTIKAD

BAIK

- 1 Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah pembatalan jual beli No. 21/ I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 dan pembatalan Sertifikat HGB No. 6164 Pegangsaan Dua tanggal 12 September 1995 ;
- 2 Bahwa jangka waktu pengajuan gugatan ini dari terjadinya jual-beli aquo adalah sekitar 22 tahun 3 bulan ;
- 3 Bahwa gugatan Penggugat yang baru diajukan sekitar 22 tahun 3 bulan setelah terjadinya jual-beli menunjukkan gugatan aquo tidak didasari oleh iktikad baik, sehingga gugatan aquo mengada-ada dan menimbulkan ketidakpastian hukum sehingga karenanya harus dinyatakan ditolak ;
- 4 Berkaitan dengan fakta diatas, Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 499 K/Sip/1970 jo Putusan PT. Bandung No. 478/1969/ Perd/PTB jo. Putusan Pengadilan Negeri Cianjur No. 87/Pdt/1969, menyatakan : “Bahwa antara jual beli dan gugatan telah lampau 18 tahun, sehingga gugatan itu diajukan tidak dengan iktikad baik” ;
- 5 Bahwa antara jual beli dan gugatan aquo telah berlangsung lebih dari 18 tahun, yaitu tepatnya sekitar 22 tahun 3 bulan, sehingga dengan merujuk



pada Yurisprudensi MA aquo, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang diajukan dengan tidak beriktikad baik dan karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

II GUGATAN PENGUGAT LEWAT WAKTU BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 32 AYAT 2 PP NO. 24 TAHUN 1997 ;

6 Bahwa pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut ;

7 Bahwa ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 diatas memperkuat lembaga Rechtverwerking dalam hukum adat dan Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya ;

8 Bahwa selain itu Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 1588 K/Pdt/2005 yang memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 188/Pdt.G/2003/PN.JKT.PST. jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 66/Pdt/2004/PT.DKI, yang menyatakan :

“Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat tanah aquo masing-masing tahun 1974 dan 1997, dengan demikian sudah melampaui 5 (lima) tahun lamanya sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tersebut, sedangkan perolehan tanah oleh Tergugat V dan VI seperti telah dipertimbangkan diatas, ternyata dilakukan secara sah menurut hukum, maka setiap gugatan terhadap tanah yang bersangkutan seperti halnya perkara ini, sudah tidak berdasarkan hukum lagi, karenanya tuntutan para Penggugat inipun haruslah dikesampingkan demi hukum” ;



- 9 Bahwa Sertifikat HGB No. 6164/Pengangsaan Dua diterbitkan pada tanggal 12 September 1995, sehingga dengan merujuk ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 jo praktek lembaga Rechtverwerking dalam hukum adat jo. Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya, maka batas waktu untuk melakukan tuntutan pembatalan Sertifikat 6164/Pengangsaan Dua selama-lamanya adalah 5 (lima) tahun setelah tanggal 12 September 1995 dan atau selama-lamanya adalah pada tanggal 11 September 2000. Oleh karena Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 11 Agustus 2008, maka ia telah melewati batas waktu selama sekitar 8 tahun dari batas waktu mengajukan gugatan pada 12 September 2000 ;
- 10 Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, maka dalil-dalil Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Lewat Waktu Berdasarkan Ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 merupakan dalil-dalil yang tidak terbantahkan kebenarannya ;

III GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

- 11 Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah pembatalan jual beli No. 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 dan pembatalan Sertifikat HGB No. 6164 Pengangsaan Dua tanggal 12 September 1995 ;
- 12 Bahwa berkaitan dengan inti gugatan Penggugat aquo, ternyata telah diperiksa, dinilai dan diputuskan oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, yaitu sebagaimana nyata dalam :
- a Putusan Mahkamah Agung No. 2844 K/Pdt/2003 tanggal 14 April 2005 jo. Putusan PT. DKI Jakarta No. 576/Pdt/2001/PT.DKI tanggal 12 Maret 2002 jo Putusan PN. Jakarta Barat No. 240/Pdt/G/1997/PN.JKT.BAR. tanggal 15 Pebruari 2001 ;
 - b Putusan PT DKI Jakarta No. 189/Pdt/1996/PT.DKI tanggal 6 Juni 1996 jo Putusan PN. Jakarta Barat No. 246/Pdt/G/1993/PN.JKT.BAR. tanggal 14 April 1994 ;
- 13 Bahwa karena terhadap inti gugatan tersebut telah dinilai, diperiksa dan diputus oleh pengadilan hingga telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka jelas hal tersebut tidak dapat lagi dinilai oleh hakim lainnya, sehingga perkara aquo harus dinyatakan nebis in idem ;
- 14 Bahwa Penggugat memang dapat mendalilkan bahwa dalam gugatan-gugatan sebelumnya aquo tidak diajukan olehnya melainkan oleh suaminya (Tergugat



II). Akan tetapi secara hukum gugatan yang diajukan oleh Tergugat II harus dianggap juga diajukan oleh Penggugat (mengingat mereka berdua masih terikat dalam perkawinan), sehingga apabila gugatan yang diajukan oleh Tergugat II telah ditolak atau tidak diterima, maka Penggugat tidak berwenang lagi mengajukan gugatan aquo, karena objek gugatannya tetap sama yaitu sebidang tanah di Pegangsaan II, Koja, Jakarta Utara. Dalil aquo sesuai dengan Yurisprudensi MA yang berlaku, yaitu dalam Putusannya sebagai berikut :

- a Putusan MA No. 231 K/Sip/1956 tanggal 16-12-1957, yang menyatakan : "Gugatan untuk menuntut kembali barang gono-gini dari tangan pihak ketiga yang menguasainya secara tidak sah, tidak harus diajukan suami istri bersama, tetapi dapat diajukan oleh suami maupun istri sendiri karena dalam hal ini memang tidak ada kepentingan bagi pihak lawan yang mengharuskan turut sertanya suami istri keduanya" ;
- b Putusan MA No. 904 K/Sip/1975 tanggal 29-10-1975, yang menyatakan : "dalam mempertahankan gono-gini terhadap orang ketiga, memang benar suami istri dapat bertindak sendiri ..." ;

IV KABUR DAN ATAU TIDAK JELAS (EXEPTIO OBSCURUM LIBELLUM)

- 15 Bahwa dalam gugatan aquo mengajukan PT. Triarga Mulya sebagai Turut Tergugat I, akan tetapi Penggugat tidak mengemukakan alasan mengapa PT. Triarga Mulya diajukan sebagai Turut Tergugat I ;
- 16 Berdasarkan alasan-alasan diatas jelas bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas sehingga karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- 17 Bahwa, seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap dimuat pada bagian Dalam Pokok Perkara ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan ;
- 18 Bahwa, Tergugat I dan Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I ;



**IV. TENTANG AKTA JUAL BELI NO. 21/I/38/1986 TANGGAL 6 MEI 1986
YANG SAH SECARA HUKUM**

19 Bahwa Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 adalah sah secara hukum, karena dibuat atas kesepakatan para pihak dan dibuat dalam bentuk akte oleh dan atau dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;

20 Bahwa berkaitan dengan tidak adanya persetujuan istri dalam jual beli aquo, maka hal tersebut adalah diluar kewenangan Tergugat I sebagai pembeli karena hal tersebut merupakan kewenangan PPAT yang membuat akte aquo ;

21 Bahwa Tergugat I merupakan pembeli yang beriktikad baik dan karenanya wajib mendapat perlindungan hukum, sebagaimana diakui dan ditentukan dalam Yurisprudensi MA yang berlaku, yaitu :

- a Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 29 Maret 1982 No.:1230 K/Sip/1980, yang antara lain menyatakan :”Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum” ;
- b Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 26 Desember 1958 No.: 251 K/Sip/1958, yang antara lain menyatakan :”Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah” ;
- c Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 14 April 1980 No.: 992 K/Sip/1979, yang antara lain menyatakan :”Semenjak akta jual beli ditanda-tangani didepan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli” ;
- d Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 16 Juni 1974 No.: 1082 K/Sip/1973, yang antara lain menyatakan :” Jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT adalah sah menurut hukum oleh karenanya harus dilindungi” ;

**V. TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI NO. 21/I/38/1986 TELAH
LEWAT WAKTU LEBIH 5 TAHUN**

22 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPdata (BW) dinyatakan :

“Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih



pendek, maka suatu itu adalah lima tahun. Waktu tersebut mulai berlaku : dalam hal sebelum dewasa sejak hari kedewasaan ; dalam hal pengampunan, sejak hari pencabutan pengampunan ; dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu berhenti ; dalam hal penyesatan atau penipuan, sejak hari diketahuinya penyesatan atau penipuan itu ; dalam hal perbuatan seorang perempuan bersuami yang dilakukan tanpa kuasa suami, sejak hari pembubaran perkawinan ; dalam hal batalnya suatu perikatan termaksud dalam pasal 1341, sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada. Waktu tersebut diatas, yaitu waktu yang ditetapkan untuk mengajukan tuntutan, tidak berlaku terhadap kebatalan yang diajukan sebagai pembelaan atau tangkisan, yang selalu dapat dikemukakan” ;

23 Bahwa sesuai dengan fakta, Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986 dilakukan pada tanggal 6 Mei 1986, sehingga permohonan pembatalan jual beli aquo hanya dapat dilakukan paling lama 5 tahun setelah pembuatan akta aquo, yaitu pada tanggal 5 Mei 1991 ;

24 Bahwa ternyata permohonan pembatalan akta jual aquo baru dilakukan pada 11 Agustus 2008, yaitu 22 tahun 3 bulan setelah dilakukannya akta jual beli aquo, sehingga melampaui waktu 5 tahun yang ditentukan dalam undang-undang ;

25 Bahwa oleh karena melampaui waktu yang ditentukan, maka gugatan aquo, yang antara lain meminta pembatalan akta jual beli aquo, harus dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

VI. TENTANG SERTIFIKAT HGB NO. 6164 PEGANGSAAN DUA TIDAK DAPAT DIGANGGU GUGAT

26 Bahwa dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditegaskan tentang kekuatan pembuktian sertifikat, yaitu bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan



gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

27 Bahwa sertifikat HGB No. 6164 Pegangsaan Dua diterbitkan pada tanggal 12 September 1995 sedangkan gugatan pembatalan sertifikat HGB No. 6164 Pegangsaan Dua diajukan oleh Penggugat pada tanggal 11 Agustus 2008 ;

28 Bahwa dengan demikian terdapat jangka waktu sekitar 13 tahun (tepatnya 12 tahun 11 bulan) terhitung dari jangka waktu diterbitkannya sertifikat HGB No. 6164 Pegangsaan Dua hingga waktu diajukannya gugatan oleh Penggugat pada tanggal 11 Agustus 2008 ;

29 Bahwa demikian keberadaan sertifikat HGB No. 6164 Pegangsaan Dua telah berusia lebih dari 5 tahun, yaitu tepatnya 12 tahun 11 bulan, maka dengan mengacu pada pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1999 diatas, keberadaan sertifikat HGB No. 6164 Pegangsaan Dua tidak dapat diganggu gugat dan karenanya siapapun pihak yang mengaku mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi mengajukan keberatan atau menggugat keberadaan sertifikat HGB No. 6164 Pegangsaan Dua ;

30 Bahwa oleh karena jangka waktu pengajuan gugatan aquo oleh Penggugat melebihi batas waktu 5 tahun sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1999 diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

TENTANG SITA JAMINAN

31 Bahwa, permohonan sita jaminan oleh Penggugat tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat dan jelas, sehingga harus dinyatakan ditolak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- a Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dan membuktikan kepemilikan dari benda-benda yang dimintakan sita jaminan, baik mengenai siapa pemiliknya dan dalam bentuk apa bukti kepemilikan benda-benda tersebut ;
- b Bahwa Tergugat I adalah pihak/pengusaha yang mempunyai kredibilitas tinggi sedangkan permohonan sita jaminan adalah didasarkan adanya kecurigaan bahwa suatu pihak akan menjual, melarikan dan atau mengalihkan benda-benda yang dimilikinya, jadi sita jaminan hanya tepat untuk pihak yang tidak dapat dipercaya ;



- c Bahwa sita jaminan hanya diperkenankan apabila ada keseimbangan antara nilai gugatan dengan nilai benda-benda yang dimohonkan untuk disita, sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 06 tahun 1975 ;

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah tepat dan benar kiranya Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan permohonan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini menolak seluruh Gugatan Penggugat Konpensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI

Berdasarkan ketentuan pasal 132a dan pasal 132b HIR atas gugatan PENGGUGAT Konpensi, maka Tergugat I Konpensi mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa, seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I Konpensi dalam Jawaban Konpensi dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara secara mutatis mutandis dianggap dimuat pada bagian Gugatan Rekonsensi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan ;
- 2 Bahwa, dengan adanya gugatan yang tidak beralasan dan mengada-ada dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi, maka Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I Konpensi merasa sangat dirugikan, karena secara langsung gugatan dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah mencemarkan nama baik dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi, sebagai pelaku usaha yang selama ini telah dipercaya oleh masyarakat luas ;
- 3 Bahwa, selain itu akibat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi mengalami kerugian materiil karena harus mengeluarkan biaya-biaya untuk pengurusan perkara, seperti membayar honorarium Advokat untuk konsultasi hukum sebesar Rp. 13.500.000.- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah). Biaya membayar honorarium Advokat untuk penanganan perkara gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi ditingkat Pengadilan Negeri sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) ;



- 4 Bahwa Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi juga menderita kerugian immateriil, yang tidak ternilai harganya, berupa terganggunya kredibilitas dan eksistensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi didalam dunia bisnis, yang jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.20.000.000.000.- (dua puluh milyar rupiah) ;
- 5 Bahwa dengan demikian kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi baik materiil dan immateriil sejumlah $Rp. 13.500.000.- + Rp. 40.000.000.- + Rp. 20.000.000.000.- = Rp. 20.053.500.000.-$ (dua puluh milyar lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) ;
- 6 Bahwa, oleh karena gugatan rekonpensi ini didasarkan pada alat-alat bukti yang otentik, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali dan perlawanan ;
- 7 Bahwa, untuk menjamin gugatan rekonpensi ini agar tidak menjadi illusoir (sia-sia) dikemudian hari apabila gugatan rekonpensi ini nantinya dikabulkan oleh Pengadilan, serta guna mencegah tindakan-tindakan Tergugat Rekonpensi untuk menghindari kewajiban-kewajiban hukum yang diletakkan oleh putusan dalam perkara ini, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta kekayaan yang merupakan kepunyaan dan/atau berada dalam penguasaan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi berupa : tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Mangga Besar Raya No. 25A, Rt.009/005, Kel. Mangga Besar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat, beserta seluruh isi rumah tersebut dan benda-benda bergerak yang ada didalamnya ;
- 8 Bahwa, untuk menghindari kemungkinan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini, maka Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) per/hari setiap keterlambatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;



Maka, berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

DALAM REKONPENSI

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 3 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp. 20.053.500.000.- (dua puluh milyar lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian : Kerugian materiil sejumlah Rp. 53.500.000.- dan kerugian immateriil senilai Rp. 20.000.000.000.- yang harus dibayar secara tunai, sekaligus dan seketika itu juga pada saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- 4 Meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Mangga Besar Raya No. 25A, Rt.009/005, Kel. Mangga Besar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat, beserta seluruh isi rumah tersebut dan benda-benda bergerak yang ada didalamnya ;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut diatas ;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) per/hari setiap keterlambatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melaksanakan isi



putusan dalam perkara ini, yang dibayar tunai sejak putusan dalam kasus ini berkekuatan hukum tetap ;

- 7 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
- 8 Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi untuk membayar biaya perkara ;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

2. Jawaban Tergugat II :

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa benar Tergugat II adalah suami yang sah dari Penggugat hingga saat ini berdasarkan Perkawinan yang telah dilangsungkan di Medan pada tanggal 26 Maret 1969 (vide Bukti T.II-1 dan Bukti P-1), dan selama dalam perkawinan telah dikaruniai 2 (dua) orang Putra dan 1 (satu) orang Putri yang dibuktikan dalam Kartu Keluarga (vide Bukti T.II-2 dan Bukti P) ;
- 2 Bahwa benar selama Perkawinan antara Tergugat II dengan Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 4992 M² yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II, dahulu Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Jual-Beli No. 09/I/38/1978 tanggal 19 Juni 1978 (vide Bukti T.II-3 dan Bukti P) dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :

Utara	: berbatasan dengan selokan ;
Timur	: berbatasan dengan tanah sawah pecahannya ;
Selatan	: berbatasan dengan tanah sawah H. Achpas ;
Barat	: berbatasan dengan Jalan Pegangsaan II ;

Sekarang setelah terjadi Pemekaran Wilayah Kecamatan maka menjadi terletak di Jl. Pegangsaan Dua, Rt.01/Rw.03, Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kodya Jakarta Utara dan telah terjadi perubahan atas batas-batas tanah tersebut berdasarkan keterangan Lurah Pegangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading (vide Bukti T.II-4 dan Bukti P) yaitu dengan berbatasan sebagai berikut :

Utara	: Dahulu berbatasan selokan sekarang menjadi jalan akses menuju Hotel Gading Transit ;
-------	--



Timur : Dahulu pecahannya saat ini berbatasan dengan tanah milik PT. Astra Honda Motor ;

Selatan : Dahulu berbatasan dengan H. Achpas saat ini tanah milik Nilawati dan Felik Rompas (Tergugat II)

Barat : Jalan Raya Pegangsaan II ;

3 Bahwa benar Tergugat II telah mengambil secara diam-diam Akta Jual-Beli No. 09/I/38/1978 tertanggal 19 Juni 1978 tanpa sepengetahuan Penggugat untuk dijadikan jaminan hutang Tergugat II sebesar Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) atas desakan dan paksaan dari Turut Tergugat I untuk diserahkan kepada Tergugat I, yang berawal dari :

1 Bahwa hubungan antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I dan Tergugat I telah terjadi hubungan baik secara pribadi maupun secara Bisnis, karena Tergugat I dan Turut Tergugat I bekerja pada PT. Triarga Mulya (Turut Tergugat I) dan masih mempunyai hubungan keluarga dekat sehingga sudah sering dan merupakan kebiasaan apabila Tergugat II hendak membeli atau memesan barang dari PT. Triarga Mulya (Turut Tergugat I) dan Tergugat I tidak perlu harus membayar Kontan dalam setiap pembelian barang, namun dapat membeli barang atau memesan barang dengan cara menghutang dengan system kepercayaan karena sudah saling percaya ;

2 Bahwa sekitar tanggal 19 oktober 1984 Tergugat II membeli 20 M Tons Bone Glue Ex-Victory dan 820 Reams Aluminium Oxide Cloth- Victory senilai Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) dari PT. Triarga Mulya (Turut Tergugat I) (vide Bukti T.II-5) yang pada saat itu Tergugat II kirim ke Sumatera Utara karena ada yang pesan. Namun pada saat itu cuaca sangat buruk dan turun hujan deras, dan jalan pada saat itu banyak yang rusak sehingga mengakibatkan semua barang-barang yang dibeli oleh Tergugat II menjadi rusak dan hancur, maka hal ini disampaikan oleh Tergugat II kepada PT. Triarga Mulya (Turut Tergugat I) tentang musibah yang dialami oleh Tergugat II namun Turut Tergugat I tidak mau tahu ;

3 Bahwa sejak kejadian tersebut diatas, maka sikap dari Turut Tergugat I (PT. Triarga Mulya) sangat berubah dan seringkali bersikap Arogansi terhadap Tergugat II dan memaksa Tergugat II harus membayar Penuh



atas barang yang dibeli oleh Tergugat II dari Turut Tergugat I baik via telepon maupun dengan cara mendatangi langsung Tergugat II ;

- 4 Bahwa atas desakan dan paksaan dari Turut Tergugat I, maka pada tanggal 24 April 1986 Tergugat II dipaksa untuk mengakui dan membuat surat Pelimpahan hutang yaitu yang tadinya Tergugat II mempunyai hutang sebesar Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) atas pembelian barang dari PT. Triarga Mulya (Turut Tergugat I) maka mulai tanggal 24 April beralih kepada Tergugat I dengan alasan untuk mempermudah Administrasi dan mempermudah Komunikasi. Semula Tergugat II sangat keberatan namun apadaya karena pada saat itu Tergugat II tidak mempunyai uang dan kemampuan untuk membayar semua hutang kepada Turut Tergugat I. (vide Bukti T.II-6 dan Bukti T.I dan Bukti TT-I) ;
- 5 Bahwa ternyata pada hari itu juga tanggal 24 April 1986 setelah Tergugat II mengakui Surat Pelimpahan Piutang yang dibuat oleh Turut Tergugat I maka sekitar pukul 17.15 pada hari itu juga oleh Bapak Jens Chandra selaku Direktur PT. Triarga Mulya (Turut Tergugat I) memaksa Tergugat II untuk menanda-tangani surat yang telah dipersiapkan oleh Turut Tergugat I, seolah-olah hasil musyawarah antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I untuk menyetujui bahwa atas Hutang Tergugat II yang tadinya kepada Turut Tergugat I berubah kepada Tergugat I sebesar Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) dan dikenakan bunga sebesar 2% dan Tergugat II harus menyerahkan Jaminan berupa tanah dan bangunan kepada Tergugat I sebagai Jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat I dan harus sepakat untuk membuat Akte Jual-Beli tanah (Cakung) didepan Camat selaku PPAT dengan harga penjualan Rp. 76.205.765.- segera setelah Akte Notaris ditanda-tangani dan Turut Tergugat I mengatakan tanah dan bangunan itu hanya merupakan jaminan saja, barulah Tergugat II bersedia untuk menanda-tanganinya (vide Bukti T.II-7) ;
- 1 Bahwa setelah terjadinya pelimpahan hutang pada tanggal 24 April 1986 maka pada tanggal 5-5-1986 Turut Tergugat I memaksa dan menggertak Tergugat II untuk membuat Akta Pengakuan Hutang, dan pada saat itu Tergugat II merasa ketakutan dan Tergugat I



memaksa Tergugat II untuk membuat Akta Pengakuan Hutang dan memaksa Tergugat II untuk memberikan jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat I dan pada saat itu Turut Tergugat I membentak Tergugat II dan mengatakan mengapa Tergugat II harus takut memberikan jaminan kalau memang Tergugat II mempunyai niat baik untuk membayar hutang kepada Tergugat I itukan hanya merupakan jaminan hutang saja ;

- 2 Bahwa pada saat itu Tergugat II ketakutan dan tidak mempunyai uang untuk membayar hutang, sehingga Tergugat I meminta kepada Tergugat II untuk memberikan jaminan tanah Tergugat II sebagai jaminan hutang Tergugat II, yaitu tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Pegangsaan II Kecamatan Kelapa Gading dengan girik No. C. 1165/190/S-II seluas 4992 m² dan diatas tanah tersebut ada berdiri tiga unit bangunan gudang besar berikut kantor lengkap dengan air dan listrik, dan bangunan yang dibuat dari pondasi batu kali, lantai ubin, tiang beton bertulang, dinding tembok, rangka atap kayu, penutup atap seng gelombang yang pada saat itu ketiga bangunan itu Tergugat bangun senilai ± Rp. 50.175.000.- (lima puluh juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan untuk biaya pengawasan dan membayar biaya tempat dan bangunan saja pada saat itu saja sekitar tahun 1980 dan tahun 1983 Tergugat II sudah mengeluarkan biaya sekitar ± Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah). Sedangkan harga tanah Tergugat II pada saat itu yang seluas 4992 M² sekitar tahun 1986 harganya masih jauh diatas hutang Tergugat II kepada Turut Tergugat I sebesar Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) ;

- 6 Bahwa akan tetapi karena pada saat itu Tergugat II didesak dan dipaksa terus oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I, dan bahkan mereka mengatakan bahwa Tergugat II diberikan waktu untuk melunasi hutang Tergugat II selama 2 (dua) tahun kepada Tergugat I, dan apabila Tergugat II tidak sanggup untuk melunasi hutang Tergugat II maka Tergugat I wajib untuk menjual tanah dan bangunan milik Tergugat II sesuai dengan



harga pasaran pada tahun 1988 dan apabila tanah dan bangunan milik Tergugat II tidak cukup untuk melunasi hutang Tergugat II maka Tergugat II wajib untuk membayar lagi atas kekurangan hutang Tergugat II, akan tetapi apabila kelak harga tanah dan bangunan tersebut laku diatas jumlah hutang Tergugat II kepada Tergugat I maka Tergugat I wajib untuk menyerahkan kelebihanannya kepada Tergugat II dan pernyataan itu dibuat didalam Akta Pengakuan Hutang No. 2 tertanggal 5 Mei 1986 yang dibuat dihadapan Tergugat III, maka karena demikian perjanjiannya Tergugat II bersedia mengikuti kemauan Tergugat I dan Turut Tergugat I ;

- 7 Maka pada hari itu yaitu pada tanggal 5-5-1986 dibuatlah Akta Pengakuan Hutang No. 2 oleh Tergugat III (Notaris Haji Abdul Kadir) yang menerangkan bahwa Tergugat II benar-benar mengaku dengan syah telah berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) berdasarkan surat pelimpahan hutang tertanggal 24 April 1986 dan surat hasil musyawarah pukul 17.15 tertanggal 24 April 1986 dan atas hutang Tergugat II tersebut dikenakan bunga 2% sebulan yang wajib dibayar setiap bulan kepada Tergugat I terhitung mulai tanggal 23 April 1986 (pasal 1), dan untuk menjamin kepastian pembayaran hutang pihak pertama (Tergugat II) kepada pihak kedua (Tergugat I) maka pihak pertama (Tergugat II) akan menjual kepada pihak kedua (Tergugat I) dengan hak membeli kembali (pasal 3) dan dalam pasal 6 disebutkan BILAMANA DALAM WAKTU 2 TAHUN PIHAK PERTAMA (TERGUGAT II) TIDAK DAPAT MEMBAYAR HUTANG KEPADA TERGUGAT I (PIHAK KE II) MAKA TERGUGAT I DIWAJIBKAN UNTUK MENJUAL/MENGALIHKAN HAK TANAH TERSEBUT KEPADA SIAPAPUN JUGA DENGAN HARGA YANG SESUAI DENGAN PASARAN PADA WAKTU ITU (MAKSUDNYA SETELAH LEWAT WAKTU 2 TAHUN KEMUDIAN), DENGAN KETENTUAN BILAMANA NILAI JUAL TERSEBUT MELEBIHI DARI HUTANG TERGUGAT II KEPADA TERGUGAT I MAKA TERGUGAT I DIWAJIBKAN MENGEMBALIKAN SISA DARI HARGA JUAL TANAH TERSEBUT KEPADA TERGUGAT II AKAN



TETAPI BILAMANA NILAI JUAL TERSEBUT KURANG DARI JUMLAH UTANG TERGUGAT II KEPADA TERGUGAT I MAKA TERGUGAT II WAJIB MELUNASI SISA HUTANG TERGUGAT II BERIKUT DENGAN BUNGANYA SERTA MEMBERIKAN BERUPA JAMINAN KEPADA TERGUGAT I (vide Bukti T.II-8) ;

- 8 Bahwa karena demikian bunyi Akta Pengakuan Hutang No. 2 yang dikeluarkan oleh Tergugat III maka Tergugat II bersedia untuk menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 2 tersebut. Dan keesokan harinya yaitu pada tanggal 6 Mei 1986 dibuatlah Akta Jual Beli dengan cara seolah-olah Tergugat II menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat I senilai hutang Tergugat II sebesar Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) dan pada saat itu sama sekali tidak ada pembayaran secara tunai dan terang sebagaimana mestinya tentang hukum jual beli, karena pada saat itu sifatnya hanya berupa jaminan hutang Tergugat II sebagaimana yang dijanjikan oleh Turut Tergugat I dan Tergugat I pada tanggal 24 April 1986 (vide Bukti T.II-6,7) karena pada saat itu Tergugat II dalam keadaan tertekan sekali dan bingung karena tidak sanggup untuk membayar hutang kepada Turut Tergugat I, karena bagaimana mungkin dalam tempo 1 hari terjadi pelimpahan hutang terjadi pada tanggal 5 Mei 1986 dan keesokan harinya Tergugat II dipaksa harus memberikan Tanah dan Bangunan sebagai jaminan hutang Tergugat II yaitu pada tanggal 6 Mei 1986 Tergugat II dipaksa untuk menanda-tangani Akta Jual Beli, pada saat itu Tergugat II hanya sendirian ;
- 9 Bahwa setelah Akta Pengakuan Hutang dibuat dan ditanda-tangani tanggal 5 Mei 1986 oleh Tergugat II dan Akta Jual Beli tanggal 6 Mei 1986 dibuat oleh Tergugat IV yang seolah-olah Tergugat II telah menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat I, maka pada tanggal 23 Juli 1986 Tergugat II masih melakukan pembayaran sebagian dari total hutang Tergugat II Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) yaitu sebesar Rp. 6.205.756.- (enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh enam rupiah) kepada Turut Tergugat I melalui Giro BBD 209-183100 tertanggal 22-7-1986 dan



keesokan harinya Tergugat II mendapatkan tanda Bukti Penerimaan Kas/ Bank dari Turut Tergugat I (vide Bukti T.II-9) ;

- 10 Bahwa karena Tergugat II masih tetap dalam keadaan kesulitan keuangan untuk melakukan pembayaran hutang Tergugat II kepada Turut Tergugat I dan Tergugat I, maka pada tanggal 14 Januari 1988 Tergugat I dan Turut Tergugat I masih tetap memberitahukan dan mengingatkan Tergugat II agar melaksanakan pembayaran hutang Tergugat II sebesar Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah) sesuai dengan Akta Notaris No. 2 tertanggal 5 Mei 1986 yang dibuat dihadapan Tergugat III karena akan jatuh tempo tanggal 4 Mei 1986 (vide Bukti T.II-10). Hal tersebut adalah bukti bahwa Jual Beli pada tanggal 6 Mei 1986 adalah jual beli pura-pura dan bukan jual beli yang sebenarnya jadi sudah sepatutnya jual beli tersebut batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai Objek Perkara ;

- 11 Bahwa pada tanggal 28 Juli 1988 Tergugat I dan Turut Tergugat I masih memberikan perhitungan Bunga berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 5 Mei 1986 atas pinjaman induk Tergugat II sebesar Rp. 76.205.765.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah)

- Tgl.23/4 s/d 22/12-86 = 8 bln	@ 2%	Rp.12.192.920.-
- Tgl.23/12 s/d 22/12-87= 12 bln	@ 2%	Rp.18.289.380.-
- Tgl.23/12 s/d22/7-87 = 7 bln	@ 2%	<u>Rp.10.668.805.-</u>
		Rp.41.151.105.-

Ket. Belum ada pembayaran induk ;

Bahwa perhitungan bunga selama 2 tahun yang ditagih dan diberikan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah membuktikan Akta Jual Beli No. 21/I/38/86 tertanggal 6 Mei 1986 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah Akta Jual Beli yang cacat hukum dan sudah sepatutnya Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai Objek Perkara (vide Bukti T.II-11) ;

- 12 Bahwa atas ketidak mampuan Tergugat II untuk melunasi Hutang Tergugat II kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I maka pada tanggal 26 Oktober 1988 Tergugat I dan Turut Tergugat I masih memberitahukan dan



mengakui bahwa antara Tergugat I dan Turut Tergugat I masih mempunyai peristiwa hukum Hutang Piutang dengan Tergugat II, sesuai dengan Akta Notaris yang telah disepakati, dengan demikian Akta Jual Beli No. 21/I/38/86 tertanggal 6 Mei 1986 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah Akta Jual Beli yang sudah sepatutnya Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai Objek Perkara (vide Bukti T.II-12) ;

- 3 Bahwa Tergugat II kini menyadari bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I yang meminta Tanah dan Bangunan sebagai jaminan hutang Tergugat II yang semula kepada Turut Tergugat I dan berubah menjadi kepada Tergugat I adalah merupakan rekayasa Turut Tergugat I dan Tergugat I adalah merupakan suatu Rencana untuk memiliki dan atau menguasai Tanah dan Bangunan Tergugat I dengan berdalih sebagai suatu Perjanjian Jual Beli tanah dengan hak membeli kembali (Koop en Veerkoop Met Recht Van Wederinkoop). Hal ini terbukti dari sejak semula bahwa surat Hutang-Piutang yang dibuat adalah atas rekayasa Turut Tergugat I dan Tergugat I dan sangat bertentangan dengan "Open bare Ordo" dalam lapangan hukum hutang-piutang yaitu adanya larangan untuk secara langsung memiliki barang jaminan sebagai pelunasan hutang, apalagi terhadap harta gono-gini yang diperjual-belikan yang bersumber dari jaminan hutang tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat sudah sepatutnya Akta Jual-Beli tersebut batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai Objek Perkara ;

- 5 dan 6. Bahwa benar Akta Jual-Beli pura-pura yang dimaksud tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat telah menjebak Tergugat II, untuk segera setelah penanda-tanganan Akta No. 2 tertanggal 5 Mei 1986 yang dibuat oleh Tergugat III dan surat-surat Pengakuan Hutang lainnya adalah untuk mengelabui Tergugat II, karena semua surat pernyataan dan catatan tentang hutang-piutang antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I dan Tergugat I pada 19 Oktober 1984 tidak diberitahukan dan diserahkan kepada Tergugat IV karena didalam Register PPAT KECAMATAN KOJA (TERGUGAT IV) TIDAK ADA CATATAN TENTANG HUTANG PIUTANG ATAUPUN BERKAS PERJANJIAN ANTARA TERGUGAT II DENGAN TURUT TERGUGAT I DAN TERGUGAT I YANG BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN AKTA JUAL-



BELI DIHADAPAN TERGUGAT IV TIDAK ADA sehingga sudah sepatutnya Akta Jual-Beli tersebut batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai Objek Perkara ;

7. Bahwa Tergugat II sependapat dengan dalil-dalil dari Penggugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164 Pegangsaan Dua atas nama Tergugat I pada tanggal 12 September 1995 yang dikeluarkan oleh Tergugat V karena bersumber dari Akta Jual-Beli yang tidak sah dan cacat hukum karena semua surat pernyataan dan catatan tentang utang piutang antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I dan Tergugat I tidak diberitahukan dan diserahkan kepada Tergugat IV dan tanpa adanya persetujuan dari Penggugat sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164 Pegangsaan Dua atas nama Tergugat I Batal demi hukum atau sudah sepatutnya Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai Objek Perkara ;
8. Bahwa Tergugat II sepanjang dengan Penggugat agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita jaminan atas Objek Perkara karena Tergugat I telah mulai melakukan pengrusakan-pengrusakan atas tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat II ;

Maka berdasarkan alasan-alasan dan atau uraian-uraian tersebut diatas dengan ini Tergugat II memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menangani perkara ini berkenan untuk memutus, adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat II tetap pada dalil-dalil Jawaban Keseluruhannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
- Menetapkan Biaya menurut hukum ;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

3. Jawaban Tergugat III :

- 1 Bahwa sejak tahun 2006, Tergugat III telah ditunjuk sebagai Pemegang Protokol Notaris dari H. Abdul Kadir Usman (terlampir) ;



- 2 Bahwa Tergugat III sebagai Pemegang Protokol Notaris dari H. Abdul Kadir Usman bertugas untuk menyimpan dan memelihara akta-akta yang merupakan bagian dari arsip Negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris ;
- 3 Bahwa oleh karena tugas dari Tergugat III sebagai Pemegang Protokol Notaris dari H. Abdul Kadir Usman, maka Tergugat III tidak dapat digugat sebagai penanggung jawab dari pembuatan Akta No. 2 tertanggal 1986, yaitu Akta Pengakuan Hutang, sehingga Tergugat III tidak dapat dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara ini atau tidak sebagai pihak dalam perkara ini ;
- 4 Bahwa pemanggilan yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Tergugat III berdasarkan Relas Panggilan Sidang kepada Tergugat III tanggal 5 September 2008 No. 228/Pdt/G/2008/PN.JKT.UT. adalah tidak sah dan tidak sesuai dengan Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang tercantum didalam pasal 66 ayat 1 huruf (b), yang berbunyi sebagai berikut :
 - 1 Untuk kepentingan proses peradilan, Penyidik, Penuntut Umum atau Hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang :
 - b. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris ;

MAKA, berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

- 1 Menyatakan Tergugat III tidak dapat dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam Perkara No. 228/Pdt/G/2008/PN.JKT.UT. ;
- 2 Menyatakan proses dan mekanisme cara pemanggilan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Tergugat III tidak memenuhi Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ;
- 4 Jawaban Tergugat IV dan Turut Tergugat II :

I DALAM EKSEPSI :

A Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo (Kompetensi Absolut) :



1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada bagian posita mempermasalahkan Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164/Pegangsaan Dua, tanggal 12 September 1995 tidak sah/cacat, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
2. Berdasarkan alasan tersebut diatas, yang berhak memeriksa dan memutus perkara aquo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Umum ;

B Gugatan Penggugat Salah Alamat :

- 3 Bahwa berdasarkan pasal 25 huruf f UU No. 32 tahun 2004 yang berhak mewakili Daerah didalam dan diluar Pengadilan adalah Kepala Daerah in casu Gubernur Propinsi DKI Jakarta, sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Gubernur Propinsi DKI Jakarta bukan kepada Camat Koja dan Camat Kelapa Gading, dengan demikian gugatan Penggugat salah alamat ;
- 4 Bahwa Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 merupakan Akta Camat selaku PPAT bukan produk Camat Koja selaku Pejabat Struktural Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, dengan demikian Penggugat telah keliru dan salah menggugat Tergugat IV in casu Camat Koja, karena sekarang Camat Koja tidak lagi berkedudukan sebagai PPAT ;

I DALAM PROVISI :

- 5 Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 4 memohon diletakkannya Sita Jaminan atau Putusan Provisi ;
- 6 Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001, melarang adanya Putusan Provisi oleh karena pada hakekatnya sama dengan pemberian ijin untuk melaksanakan lebih dahulu suatu putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut diatas, cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijeverklaard) ;

I DALAM POKOK PERKARA :

- 7 Bahwa segala yang disampaikan dalam Eksepsi dan Provisi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini ;
- 8 Bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
- 9 Bahwa yang dapat disimpulkan oleh Tergugat IV dan Turut Tergugat II dalam gugatannya Penggugat pada bagian Petitum halaman 4 butir 3 menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menguraikan atau menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat IV, demikian pula Penggugat tidak menggambarkan hubungan hukum antara Tergugat IV dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat ;
- 10 Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang terdapat pada pasal 1365 KUHPdata (BW), yaitu :
 - c Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum ;
 - d Adanya kesalahan ;
 - e Adanya kerugian bagi korban ;
 - f Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;
- 11 Bahwa terbukti Penggugat tidak menyebutkan unsur-unsur sebagaimana tertera pada butir 10, perbuatan mana oleh Tergugat IV yang telah melanggar hukum sehingga dapat dikatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 12 Bahwa dalil Penggugat poin 6 halaman 3 telah berupaya untuk menyesatkan Majelis Hakim dengan mengatakan “telah terjadi kekeliruan/kesesatan dan paksaan untuk menanda-tangani



Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 dihadapan Tergugat IV in casu Camat Koja, karena harta gono gini, sehingga Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum". Hal ini tidak benar dan harus ditolak, karena Tergugat IV sebagai Pejabat PPAT pada waktu itu tidak pernah memaksakan kehendaknya atau menyesatkan untuk menanda-tangani Akta Jual Beli kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I dan Tergugat II ;

13 Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat IV selaku PPAT adalah murni kehendak masing-masing pihak, dilakukan dalam keadaan sadar, sedangkan Tergugat IV hanya melaksanakan tugas sebagai PPAT saja, tidak ada kepentingan terhadap tanah tersebut ;

14 Bahwa Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986, adalah Akta Otentik yang menerangkan peristiwa yang tertuang dalam Akta tersebut, dimana orang yang hadir mengaku dan menanda-tangani, sdr. Felix Rompas sebagai Penjual sedangkan sdr. Hans Chandra sebagai Pembeli. Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut merupakan harta gono gini antara Penggugat dan Tergugat II (sdr. Felix Rompas), Tergugat IV dan Turut Tergugat II mensomir kepada Penggugat untuk membuktikannya ;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, berkenan memutus dengan putusan :

I DALAM PROVISI :

- Menerima Eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

II DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi dari Penggugat ;

III DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Biaya perkara menurut hukum ;



Menimbang, bahwa Tergugat V tidak memberikan Jawaban ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik dan Para Tergugat serta Turut Tergugat telah mengajukan Duplik, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan, sedangkan Tergugat V tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalail gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

- 1 Foto copy petikan dari Daftar Perkawinan dan Perceraian Nomor : 101 tertanggal 28 Maret 1969 antara Rompas Felik dan Ang (Teauw) King Hoa, dengan diberi tanda bukti (P-1), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 2 Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3303.001859 tertanggal 1 Juli 2008 kepala keluarga Felik Rompas, Kelurahan Mangga Besar, Taman Sari, Jakarta Barat, dengan diberi tanda bukti (P-2), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 3 Foto copy Akta Jual Beli No. 09/I/38/1978, tertanggal 19 Juni 1978 antara H. Achmad bin H. Saibi sebagai penjual dan Felik Rompas sebagai pembeli, dengan diberi tanda bukti (P-III), bahwa bukti ini copy dari copy ;
- 4 Foto copy Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986, tertanggal 6 Mei 1986 antara Felik Rompas sebagai penjual dan Hans Chandra sebagai pembeli, dengan diberi tanda bukti (P-IV), bahwa bukti ini copy dari copy ;
- 5 Foto copy Akta Jual Beli No. 148/2003 tertanggal 16 Juli 2003, dengan diberi tanda bukti (P-V), bahwa bukti ini copy dari copy ;
- 6 Foto copy Sertifikat HGB No. 6164 Pegangsaan Dua tanggal 12 September 1995 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, dengan diberi tanda bukti (P-VI), bahwa bukti ini copy dari copy ;
- 7 Foto copy bukti pembayaran tagihan PLN atas nama Felik Rompas tertanggal 11/02/2009 dengan diberi tanda bukti (P-VIIa), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
Foto copy bukti pembayaran tagihan PLN atas nama Felik Rompas tertanggal 16/03/2009 dengan diberi tanda bukti (P-VIIb), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 8 Foto copy bukti pembayaran jasa telekomunikasi tertanggal 11/02/2009, dengan diberi tanda bukti (P-VIIIa), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;



Foto copy bukti pembayaran jasa telekomunikasi tertanggal 16/03/2009, dengan diberi tanda bukti (P-VIIIb), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;

Bahwa semua surat-surat bukti tersebut diatas, telah bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya, Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

- 1 Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164 Pegangsaan Dua tanggal 12 September 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, dengan diberi tanda bukti (T.I dan TT.I-1), bahwa bukti ini copy dari copy ;
- 2 Foto copy Turunan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2844 K/Pdt/2003, dengan diberi tanda bukti (T.I dan TT.I-2), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 3 Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 576/Pdt/2001/PT.DKI, dengan diberi tanda bukti (T.I dan TT.I-3), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 4 Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 240/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Bar., dengan diberi tanda bukti (T.I dan TT.I-4), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 5 Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor : 189/Pdt/1996/PT.DKI., dengan diberi tanda bukti (T.I dan TT.I-5), bahwa bukti ini copy dari salinan ;
- 6 Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 246/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Bar., dengan diberi tanda bukti (T.I dan TT.I-6), bahwa bukti ini tanpa asli ;
- 7 Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 427/Pdt.G.VI/1992/PN.Jkt.Pst., dengan diberi tanda bukti (T.I dan TT.I-7), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 8 Foto copy Kuitansi No. 042790 dari Perusahaan Umum Listrik Negara, Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang tertanggal 22 Mei 1995, dengan diberi tanda bukti (T.I dan TT.I-8), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;

Bahwa semua bukti-bukti tersebut diatas telah bermeterai cukup ;



Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

- 1 Foto copy Petikan dari Daftar Perkawinan dan Perceraian Nomor : 101 tertanggal 28 Maret 1969, antara Rompas, Felik dan Ang (Teauw) King Hoa dengan diberi tanda bukti (T.II-1), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 2 Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3303.001859 tertanggal 1 Juli 2008 Kepala Keluarga Felik Rompas, Kelurahan Mangga Besar, Taman Sari, Jakarta Barat, dengan diberi tanda bukti (T.II-2), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 3 Foto copy Akta Jual Beli No. 09/I/38/1978 tertanggal 19 Juni 1978, dimana H. Achmad bin H. Saibi sebagai penjual dan Felik Rompas sebagai pembeli, dengan diberi tanda bukti (T.II-3), bahwa bukti ini asli pada Tergugat I ;
- 4 Foto copy Surat Perjanjian Pesanan Impor No: 02/Tam/84 tertanggal 30 Agustus 1984, dengan diberi tanda bukti (T.II-4), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 5 Foto copy Nota Faktur No. 398/X/84, tertanggal 19 Oktober 1984, dengan diberi tanda bukti (T.II-5), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 6 Foto copy Surat Pelimpahan Piutang tertanggal 24 April 1986 dari PT. Triarga Mulya, dengan diberi tanda bukti (T.II-6), bahwa bukti ini foto copy yang dilegalisir Notaris ;
- 7 Foto copy Surat hasil musyawarah yang telah disetujui bersama antara dua pihak yang dilakukan pada tanggal 24 April 1986, dengan diberi tanda bukti (T.II-7), bahwa bukti ini foto copy yang dilegalisir Notaris ;
- 8 Foto copy Akta Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 5 Mei 1986, dengan diberi tanda bukti (T.II-8), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 9 Foto copy Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986 tertanggal 6 Mei 1986 dimana Felik Rompas sebagai penjual dan Hans Chandra sebagai pembeli, dengan diberi tanda bukti (T.II-9), bahwa bukti ini tanpa asli ;
- 10 Foto copy Bukti Penerimaan Kas/Bank No. 000611 tertanggal 23 Juli 1986 dari bapak Felix, dengan diberi tanda bukti (T.II-10), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;



- 11 Foto copy surat perihal : Pemberitahuan ttg, jatuh tempo hutang yang ditujukan kepada Felix Rompas dari Bambang Suparto, tertanggal 14 Januari 1988, dengan diberi tanda bukti (T.II-11), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 12 Foto copy surat yang ditujukan kepada Felix Rompas dari R. Bambang Suparto, tertanggal 26 Oktober 1988, dengan diberi tanda bukti (T.II-12), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 13 Foto copy Bukti Pembayaran PLN atas nama Felix Rompas tertanggal 14/05/2009, dengan diberi tanda bukti (T.II-13), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 14 Foto copy Bukti Pembayaran Jasa Telekomunikasi, tertanggal 14 Mei 2009, dengan diberi tanda bukti (T.II-14), bahwa bukti ini telah disesuaikan dengan aslinya ;
- 15 Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 246/Pdt/G / 1993/ PN.Jkt.Bar. antara Felix Rompas (Penggugat) melawan Hans Chandra, dkk. (Para Tergugat), dengan diberi tanda bukti (T.II-15), bahwa bukti ini copy dari salinan resmi ;
- 16 Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 189/Pdt/1996/ PT.DKI. antara Felix Rompas (Pembanding) melawan Hans Chandra, dkk. (Para Terbanding), dengan diberi tanda bukti (T.II-16), bahwa bukti ini copy dari salinan resmi ;
- 17 Foto copy Sertifikat HGB No. 6164, Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, Jakarta Utara tertanggal 12 September 1995, dengan diberi tanda bukti (T.II-17), bahwa bukti ini asli ada pada Tergugat I ;
- 18 Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 240/Pdt/G / 1997/ PN.Jkt.Bar. antara Felix Rompas (Penggugat) melawan Hans Chandra, Cs. (Para Tergugat), dengan diberi tanda bukti (T.II-18), bahwa bukti ini tanpa asli ;
- 19 Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 576/Pdt/2001/ PT.DKI. antara Felix Rompas (Pembanding semula Penggugat) melawan Hans Chandra, Cs. (Para Terbanding semula Para Tergugat), dengan diberi tanda bukti (T.II-19), bahwa bukti ini tanpa asli ;

Bahwa semua surat-surat bukti tersebut diatas telah bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :



- Foto copy Akta Jual Beli No.: 21/I/38/1986 tertanggal 6 Mei 1986 antara Felik Rompas sebagai penjual dan Hans Chandra sebagai pembeli yang dibuat oleh Camat Koja selaku PPAT pada waktu itu, dengan diberi tanda bukti (T.IV dan TT.II-1), bahwa bukti tersebut diatas copy dari copy serta telah bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat IV dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat V tidak mengajukan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan sebagaimana tercantum didalam berita acara persidangan yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak yang berperkara mohon putusan ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa maksud Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat II didalam Jawabannya telah mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya menyatakan, Penggugat telah memohon diletakkannya Sita Jaminan atau putusan provisi ;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat IV dan Turut Tergugat II, putusan provisi sama dengan pemberian ijin untuk melaksanakan lebih dahulu putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dilarang berdasarkan SEMA No. 4 tahun 2001. Oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;



Menimbang, bahwa didalam provisi ini, Tergugat IV dan Turut Tergugat II tidak mengajukan tuntutan, akan tetapi memohon agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena telah mengajukan permohonan Sita Jaminan yang disamakan oleh Tergugat IV dan Turut Tergugat II sebagai tuntutan dalam provisi ;

Menimbang, bahwa permohonan Sita Jaminan, tidak sama dengan tuntutan provisi. Oleh karena itu permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat bukan gugatan provisi ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka permohonan agar gugatan tidak dapat diterima yang diajukan Tergugat IV dan Turut Tergugat II dalam provisi, tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya, Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat lewat waktu dan tidak beriktikad baik, gugatan Penggugat lewat waktu berdasarkan pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997, gugatan Penggugat Nebis in Idem, gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas ;

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut, adalah dalil-dalil untuk menyangkal gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan Akta Jual Beli Nomor : 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 dan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6164 Pegangsaan Dua tanggal 12 September 1995, serta gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I yang tidak menyebut alasan gugatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut adalah penyangkalan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang perlu pembuktian, maka alasan-alasan eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara dan karenanya harus ditolak ;



Menimbang, bahwa Tergugat III tidak hadir dimuka persidangan, akan tetapi mengirimkan Jawaban yang isinya harus dipandang sebagai eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa sejak tahun 2006, Tergugat III telah ditunjuk sebagai Pemegang Protokol Notaris dari H. Abdul Kadir Usman ;
- 2 Bahwa Tergugat III sebagai Pemegang Protokol Notaris, bertugas untuk menyimpan dan memelihara akta-akta yang merupakan arsip negara harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris ;
- 3 Bahwa oleh karena tugas Tergugat III sebagai Pemegang Protokol Notaris H. Abdul Kadir Usman, maka Tergugat III tidak dapat digugat sebagai penanggung jawab pembuatan Akta Nomor : 2 tahun 1986, yaitu Akta Pengakuan Hutang, sehingga Tergugat III tidak dapat dijadikan Tergugat dalam perkara ini atau tidak sebagai pihak dalam perkara ini ;
- 4 Bahwa pemanggilan yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Tergugat III, adalah tidak sah dan tidak sesuai dengan Undang-undang No.: 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ;

Menimbang, bahwa Penggugat berhak mengajukan gugatan terhadap siapa saja, yang dipandang mempunyai hubungan hukum dan merugikan Penggugat, termasuk terhadap Tergugat III yang memegang Protokol Notaris ;

Menimbang, bahwa pemanggilan yang disampaikan Jurusita Pengganti kepada Tergugat III tanpa persetujuan Majelis Pengawas Notaris Daerah, tidak menyebabkan panggilan tersebut tidak sah karena bersifat administratif saja, asalkan pemanggilan tersebut sudah memenuhi ketentuan dalam Hukum Acara Perdata maka pemanggilan tersebut telah sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat III tidak mempunyai dasar hukum dan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat II, telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili absolut yang telah diputus dengan Putusan Sela tanggal 25 Agustus 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menolak eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat II ;



- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Memerintahkan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;
- Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi dengan mengatakan yang berhak mewakili Daerah didalam dan diluar Pengadilan, adalah Gubernur Propinsi DKI Jakarta, sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Gubernur Propinsi DKI Jakarta, bukan kepada Camat Koja dan Camat Kelapa Gading. Camat Koja sekarang tidak lagi berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Camat Koja dan Camat Kelapa Gading selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karena itu tidak perlu memasukkan Gubernur DKI Jakarta sebagai Tergugat, sebab tugas PPAT adalah berdiri sendiri dan mempunyai tanggung jawab sendiri ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dalil eksepsi ini tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I, Tergugat III, serta Tergugat IV dan Turut Tergugat II harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya mengemukakan, Penggugat adalah istri sah dari Tergugat II yang melangsungkan perkawinan di Medan tanggal 26 Maret 1969 ;

Menimbang, bahwa didalam perkawinan Penggugat dan Tergugat II, telah membeli sebidang tanah seluas 4.992 m², terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara sesuai Akta Jual Beli No.: 09/I/38/1978 tanggal 19 Juni 1978. Setelah pemekaran Kecamatan sekarang terletak di Jalan Pegangsaan Dua, Rt.01/Rw.03, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;



Menimbang, bahwa batas-batas tanah tersebut dahulu adalah :

- Sebelah Utara : berbatas dengan selokan ;
- Sebelah Timur : berbatas dengan tanah sawah pecahannya ;
- Sebelah Selatan : berbatas dengan tanah sawah H. Achpas ;
- Sebelah Barat : berbatas dengan Jalan Pegangsaan II ;

Menimbang, bahwa sekarang telah terjadi perubahan batas-batas tanah tersebut menjadi :

- Sebelah Utara : berbatas dahulu dengan selokan, sekarang menjadi Jalan akses menuju Hotel Gading Transit ;
- Sebelah Timur : dahulu pecahannya, saat ini berbatas dengan tanah milik PT. Astra Honda Motor ;
- Sebelah Selatan : dahulu berbatas dengan H. Achpas, saat ini tanah milik Nilawati dan Felix Rompas ;
- Sebelah Barat : berbatas dengan Jalan Pegangsaan II ;

Menimbang, bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat II secara diam-diam mengambil Akta Jual Beli No.: 09/I/38/1978 tanggal 19 Juni 1978 dan mengagunkan tanah tersebut kepada Tergugat I atas hutang Tergugat II dengan Akta yang dibuat Tergugat III, Akta No. 2 tanggal 5 Mei 1986 ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan tanah sesuai Akta No. 2 tanggal 5 Mei 1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah dibuat untuk menjebak Tergugat II, atas harta gono gini tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat ;

Menimbang, bahwa akta pura-pura tersebut, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, telah menjebak Tergugat II untuk menanda-tangani Akta Jual Beli dihadapan Tergugat V dengan membayar Rp. 76.205.756.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh enam rupiah), sama dengan besar hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, Tergugat II dengan didesak dan ditekan Tergugat I, sehingga terjadi kekeliruan dan paksaan menanda-tangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV, Akta No. 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Akta Jual Beli tersebut, atas kecerobohan Tergugat V telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164, Pegangsaan Dua atas nama Tergugat I pada tanggal 12 September 1995 tanpa persetujuan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut, telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.: 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 (Bukti P-IV, T.II-9, T.IV.TT.II-1), telah terbukti adanya jual beli tanah hak milik, antara Felik Rompas (Tergugat II) sebagai penjual dan Hans Chandra (Tergugat I) selaku pembeli, pada tanggal 6 Mei 1986 yang dilakukan dihadapan Drs. Soetomo, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Koja, Jakarta Utara selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Tergugat IV) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.: 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 tersebut, terbukti tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I tersebut, terletak di Desa Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta luas \pm 4.992 m² dengan harga Rp. 76.205.756.- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh enam rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sertifikat / Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6164 tanggal 12 September 1995, yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat V Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara (P-VI, T.I.TT.I-1, T.II-17) telah terbukti bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan Akta Jual Beli No.: 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 tersebut, telah dibuat dan ditetapkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164 tanggal 12 September 1995, atas nama Hans Chandra (Tergugat I) sebagai pemegang hak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.TT.I-2, T.I.TT.I-3, T.I.TT.I-4, T.I.TT.I-5, T.I.TT.I-6, T.I.TT.I-7, T.II-15, T.II-16., T.II-18, T.II-19, terbukti bahwa Tergugat II Felik Rompas telah beberapa kali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, terhadap Tergugat I Hans Chandra dkk, mengenai keabsahan dan kedudukan Akta Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 5 Mei 1986 (T.II-8), keabsahan Akta Jual Beli No.: 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 (P-IV, T.II-9, T.IV. TT.II-1) dan keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164 tanggal 12 September 1995 (P-VI, T.I.TT.I-1,

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)



T.II-17) dan telah diputus dengan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai berikut :

- 1 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 427/Pdt/G/1992/PN.Jkt.Pst. yang memutuskan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat (Tergugat II dalam perkara ini) ;
- 2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 246/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Bar. yang memutuskan menolak gugatan Penggugat (Tergugat II) ;
- 3 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 189/Pdt/1996/PT.DKI yang memutuskan permohonan Banding Penggugat (Tergugat II) tidak dapat diterima ;
- 4 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 240/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Bar. yang memutuskan gugatan Penggugat (Tergugat II dalam perkara ini) tidak dapat diterima seluruhnya ;
- 5 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 576/Pdt/2001/PT.DKI, yang memutuskan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 240/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Bar.
- 6 Putusan MARI No. 2844 K/Pdt/2003 tanggal 14 April 2005, yang memutuskan menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Felik Rompas (Tergugat II dalam perkara ini) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terbukti diatas, Majelis Hakim tidak melihat adanya paksaan dan tekanan dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986, yang dilakukan oleh Tergugat I selaku pembeli ataupun Tergugat IV selaku PPAT terhadap Tergugat II selaku penjual tanah objek perkara ini ;

Menimbang, bahwa demikian juga didalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6164 tanggal 12 September 1995, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat adanya kecerobohan dan kekeliruan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat V yang menerbitkan Sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa hal yang sama Majelis Hakim tidak menemukan adanya kekeliruan dan paksaan dalam pembuatan Akta Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 5 Mei 1986, yang dilakukan oleh Tergugat I atau Tergugat III terhadap Tergugat II ;



Menimbang, bahwa oleh karena keabsahan Akta Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 5 Mei 1986, Akta Jual Beli Nomor : 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6164 tanggal 12 September 1995, telah dinilai dan dinyatakan sah didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Putusan Mahkamah Agung RI, serta tidak terbukti adanya kekeliruan, tekanan atau paksaan seperti telah disebutkan diatas, maka dengan demikian Akta Pengakuan Hutang Nomor : 2 tanggal 5 Mei 1986, Akta Jual Beli Nomor : 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6164/Pengangsaan Dua tanggal 12 September 1995, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas sah menurut hukum, maka Tergugat I adalah pembeli yang beriktikad baik. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor : 251 K/Sip/1958 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 52 K/Sip/1970, Tergugat I sebagai pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi dan jual beli tersebut dinyatakan sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, terbukti Penggugat adalah istri dari Tergugat II ;

Menimbang, bahwa apakah memang benar jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat sebagai istri Tergugat II ;

Menimbang, bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan didalam Akta Jual Beli Nomor : 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986, telah berlangsung lebih dari 22 tahun dan dalam kurun waktu selama itu tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat I, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 499 K/Sip/1970 jo. Putusan PT. Bandung No. 478/1969/Perd/PT.B jo. Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 87/Pdt/1969, gugatan terhadap jual beli yang telah lampau 18 tahun adalah gugatan yang diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tidak beriktikad baik dengan demikian dalil Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6164/Pegangsaan Dua dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara tanggal 12 September 1995, jadi sudah lebih dari 13 tahun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 32 (2) PP Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, batas waktu untuk mengajukan keberatan tertulis kepada Kantor Pertanahan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan, tentang penguasaan tanah dan penerbitan Sertifikat adalah 5 tahun sejak diterbitkannya Sertifikat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6164/Pegangsaan Dua tersebut digugat oleh Penggugat setelah lebih 5 tahun yaitu \pm 13 tahun, maka gugatan Penggugat ini tidak mempunyai dasar hukum ;

Menimbang, bahwa selain itu Mahkamah Agung RI didalam suratnya No.: MA/Pemb/0807/1975 tanggal 20 Agustus 1975, yang ditujukan kepada para Ketua dan Hakim Pengadilan Tinggi dan para Ketua serta Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia, menyatakan bahwa tentang harta benda dalam perkawinan, kedudukan anak, hak dan kewajiban antara orang tua dan anak serta perwalian, ternyata tidak diatur didalam PP No. 9 tahun 1975, oleh karena itu belum dapat diberlakukan secara efektif dan dengan sendirinya masih diberlakukan ketentuan hukum yang lama. Dengan demikian untuk hal-hal tersebut masih tetap ketentuan didalam Bab VI KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 120 – 125 KUHPerdara, yang mengurus harta bersama adalah suami. Ia diperbolehkan menjual, memindahkan dan membebaninya tanpa campur tangan istri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1131 KUHPerdara, semua harta seseorang menjadi tanggungan untuk semua hutang-hutangnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Akta Jual Beli nomor : 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 yang tidak mencantumkan persetujuan Penggugat selaku istri adalah sah menurut hukum ;

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)



Menimbang, bahwa mengenai ketentuan pasal 36 (1) UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menyebutkan bahwa mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Majelis Hakim berpendapat bahwa persetujuan dari istri adalah diperlukan didalam tindakan terhadap harta bersama, akan tetapi hal tersebut berlaku untuk suami istri itu sendiri. Sedangkan terhadap pihak ketiga ketentuan tersebut tidak berlaku, karena tindakan suami sebagai Kepala Keluarga dianggap telah mendapat persetujuan istrinya ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat yang menuntut agar Akta Jual Beli Nomor : 21/I/38/1986 tanggal 6 Mei 1986 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6164/ Pegangsaan Dua tanggal 12 September 1995 batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mempunyai dasar hukum dan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan dan gugatan ditolak, maka permohonan Penggugat agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditolak, maka permohonan Penggugat, agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan ini, harus pula ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ;

DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa Tergugat I Konpensi selaku Penggugat dalam Rekonpensi, telah mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Rekonpensi dengan adanya gugatan yang tidak beralasan dan mengada-ada dari Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi merasa sangat dirugikan karena telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi ;



Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian materiil, karena harus mengeluarkan biaya-biaya pengurusan perkara, seperti membayar honorarium Advokat untuk konsultasi hukum sebesar Rp. 13.500.000.- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dan biaya honorarium Advokat untuk penanganan perkara gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri adalah hak yang diberikan oleh Undang-undang, maka mengajukan gugatan dalam perkara ini ke Pengadilan Negeri tidak dapat digolongkan pencemaran nama baik, oleh karena itu dalil Penggugat Rekonpensi tidak tepat dan karenanya harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa demikian juga biaya Advokat dalam mengurus perkara gugatan, bukanlah menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi, maka tuntutan biaya Advokat tidak mempunyai dasar hukum ;

Menimbang, bahwa demikian juga tuntutan biaya immateriil, karena tidak ada pencemaran nama baik maka gugatan immateriil harus ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai permohonan agar putusan dalam rekonpensi dapat dijalankan lebih dahulu walau ada Banding atau Kasasi, permohonan sita jaminan dan permohonan agar Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom), karena tidak mempunyai dasar hukum maka harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat Rekonpensi harus ditolak ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa karena gugatan dalam Konpensi ditolak, maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi berada pada pihak yang kalah dan karenanya harus dibebani membayar biaya perkara ini ;

Mengingat, pasal 120 – 125 dan pasal 1131 KUHPdata serta pasal-pasal lain dari Undang-undang yang bersangkutan ;



M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi dari Tergugat IV dan Turut Tergugat II ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonpensi ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.921.000.- (dua juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah).-

Demikianlah diputuskan pada hari : Jum'at, tanggal : 28 Agustus 2009 dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara oleh kami, H.HASBY JUNAIDI T.SH.MH. sebagai Hakim Ketua, PURWANTO, SH.M.Hum. dan DALIUN SAILAN, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : Selasa, tanggal : 1 September 2009 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh PURWANTO, SH.M.Hum. dan DALIUN SAILAN, SH.MH. para Hakim Anggota dibantu EKO NURCAHYO P. SH. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Turut Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II .-

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **PURWANTO, SH.M.Hum.**

H.HASBY JUNAIDI T.SH.MH.



1 DALIUN SAILAN, SH. MH.

Panitera Pengganti,

EKO NURCAHYO P. SH.

Perincian biaya perkara :

1	PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak)	Rp. 30.000.-
2	Panggilan Sidang	Rp. 2.880.000.-
3	Redaksi	Rp. 5.000.-
4	Meterai	<u>Rp. 6.000.-</u>
Jumlah		<u>Rp. 2.921.000.-</u>