



P U T U S A N

Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. JESSICA, bertempat tinggal di Jalan Teluk Indah Blok S No.61 Rt. 013 / 009, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, semula disebut sebagai TERGUGAT I ;
2. SYLVIA SUMARTIO, bertempat tinggal di Jalan Antasari Nomor 7, Medan, Sumatera Utara semula disebut sebagai TERGUGAT II ;

Dalam hal ini keduanya memilih domisili hukum tetap di kantor kuasanya dan keduanya memberikan kuasa kepada 1. JANSEN SIMANJUNTAK, SH., 2. BONARDO PARUNTUNGAN SINAGA, SH., dan 3. GADING SIMANJUNTAK, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "JANSEN SIMANJUNTAK, SH & PARTNER", berkantor di Jalan Pangeran Jayakarta Nomor 85 A, Jakarta 10730, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Maret 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PEMBANDING ;

M e l a w a n

Tuan JOHANES, pekerjaan karyawan Swasta, NIK : 31721907590001, laki-Laki, bertempat tinggal di Jalan Teluk Indah Blok S No.61 Rt.013 / 009, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIO ANDRE W. SIAHAAN, SH., MH., AGUS ASKIN HARTA MULYA, SH., MH., dan YOHANES ANDRYANUS, SH., Advokatr dan Konsultan Hukum pada

Hal.1 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



HARTAMULYA, ANDRYANUS & SIAHAAN –
Attorneys at Law, berkantor di Plaza Sentral Lt.
19, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 47, Jakarta
Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus,
tertanggal 8 Mei 2017, untuk selanjutnya disebut
sebagai TERBANDING semula PENGGUGAT ;

dan

ELZA GAZALI, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berkantor
di Jalan Pluit Barat I Blok C No.49, Jakarta
Utara, selanjutnya disebut sebagai TURUT
TERBANDING semula TURUT TERGUGAT ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 Januari 2018 Nomor 3/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 9 Maret 2017, Nomor 416/PDT.G/2015/PN.JKT. UTR dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 29 September 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 30 September 2015 dalam Register Nomor 416/PDT.G/2015/PN.JKT.UTR, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa benar sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya, bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di Pengadilan dengan bukti lain ;
2. Bahwa benar ada sumber hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan yakni berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Grobogan No.30/Pdt/G/2005/PN.PWi dimana dalam pertimbangan hukum hakim

Hal.2 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara tersebut membatalkan sertifikat hak milik atas tanah dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Pengganti kepada Penggugat ;

3. Bahwa benar yang menjadi sengketa dalam obyek perkara ini adalah sengketa pencatatan nama di dalam Sertifikat Hak Milik No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, oleh karena bukti fakta dan bukti saksi Jessica dan Sylvia Sumartio tidak berhak atas pencatatan nama di dalam sertifikat tersebut karena SHM tersebut merupakan harta yang dibayar lunas oleh Johanes (Penggugat) begitu juga dengan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) maupun penguasaan sertifikat dan fisik tanah dan bangunan dari mulai pembelian sampai dengan saat ini adalah Penggugat ;
4. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara yang menegaskan “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dan pasal 1458 KUHPerdara juga menyatakan “Jual beli dianggap 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 di bayarkan” jadi dapat disimpulkan berdasarkan bukti-bukti surat pernyataan dan keterangan saksi-saksi bahwa benar yang melakukan jual beli adalah benar pihak Penggugat bukan pihak Tergugat I maupun Tergugat II dan barang tersebut berada dalam kekuasaan pihak Penggugat ;
5. Bahwa secara factual Penggugat menguasai fisik atas tanah dan bangunan dan secara terus menerus membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan untuk mengetahui telah ada pinjam / pakai nama di dalam ketiga sertifikat tersebut. Dan sebagaimana surat pernyataan dan keterangan dari para saksi-saksi yang mana Notaris dan PPAT juga mengetahui bahwa yang melakukan pembayaran mencicil / mengangsur ketiga obyek tersebut pembayaran PBB terhadap ketiga obyek tersebut adalah Penggugat (Bukti P – 9 & P – 10 dst. Membuktikan secara fakta bahwa Penggugat sebagai pemilik sah Sertifikat Hak Milik

Hal.3 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio) ;

6. Bahwa antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada mulanya adalah hubungan yang terikat seperti keluarga dimana tinggal satu atap / rumah yang terbina dan tercipta bertahun-tahun serta tidak ada tampak itikad yang tidak baik ingin menguasai seluruh harta milik Penggugat, dimana Penggugat membeli tanah dan bangunan dengan pinjam / pakai nama Tergugat I dan Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, hal mana pinjam / pakai tersebut diketahui oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
7. Bahwa, atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio atau ketiga sertifikat tersebut di atas adalah secara fakta dan di dukung dengan saksi-saksi bahwa benar ketiga sertifikat tersebut diperoleh dengan cara membeli dengan uang pribadi Penggugat. Bahwa Tergugat I adalah anak dari Tergugat II yang harus diakui di dalam persidangan ini bahwa sudah sekian lama bekerja dan tinggal satu rumah dengan Penggugat dimana Penggugat sudah menganggap sebagai anak sendiri Tergugat I oleh karena Penggugat selama pernikahan dengan istri pertama sampai pada akhinya telah meninggal dunia, tidak dikarunia anak ;
8. Bahwa Penggugat sekitar tahun 2000 pulang ke kota Medan dan bertemu dengan Sylvia Sumartio (Tergugat II) teman Penggugat, kemudian Tergugat II meminta membawa Jessica ke kota Jakarta dan mempersilahkan kepada Penggugat mengasuhnya seperti anak sendiri. Pada usianya 16 tahun sekitar tahun 2000, Tergugat II di bawa ke Jakarta, dalam rentang waktu tahun 2000 dan seterusnya Penggugat merawat seperti anak sendiri, membiayai sekolah sampai kuliah serta membiayai hidup Tergugat I selaku orang tua merasa punya kewajiban memberi nafkah layaknya orang tua kepada anaknya ;

Hal.4 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



9. Bahwa Tergugat I menikah dengan Robert Ng hal mana Robert Ng adalah anak angkat Penggugat yang juga di rawat dan di didik oleh Penggugat sejak baru lahir 3 (tiga) hari di Rumah Sakit sampai dewasa kini, Robert Ng pasti secara sadar dan tahu diri sebagai suami Tergugat I mengetahui Penggugat adalah orang tua yang punya tanggung jawab kewajiban memberi nafkah dan berharap kepada Robert Ng agar memberi pencerahan sebagai anak untuk tahu berterimakasih dan tahu bagaimana membalas budi kepada orang tua ;
10. Bahwa Tergugat I dan Robert Ng oleh Penggugat memperlakukan keduanya (baik sebelum menikah dengan Robert Ng sampai memiliki anak pertama) layaknya orang tua kepada anaknya dengan cara memberi kepercayaan penuh untuk mengelola perusahaan klien kami, kemudian dengan kesepakatan secara lisan pinjam / pakai untuk membeli asset berupa tanah dan bangunan atas nama Jessica Tergugat I dan Sylvia Sumartio selaku Tergugat II ;
11. Bahwa Sylvia Sumartio selaku Tergugat II seharusnya sebagai ibu dari anak bernama Jessica memberi pelajaran bagaimana cara manusia bersikap apabila telah di biayai hidup dan biayai pendidikan anak Jessica selama bertahun-tahun dan mengetahui Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, hal mana itu diketahui Tergugat II adalah pinjam / pakai nama Sylvia Sumartio ;
12. Bahwa banyak saksi-saksi yang mengetahui sertifikat tanah berikut bangunan tersebut sebenarnya adalah hak milik Penggugat, bahwa Tergugat I dan Tergugat II hanya sekedar di pinjam namanya saja ;
13. Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 25 September 1980 No.147 K/Sip/1979 berbunyi dengan tegas sebagai berikut :

“Juai beli tanah / bangunan yang tidak mungkin sah, karena dari kesaksian kuasa penjual / pembeli yang sebenarnya, melainkan hanya dipinjam nama saja.” ;

Hal.5 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa atas ketiga sertifikat tersebut pernah Penggugat jaminkan di leasing / bank untuk dapat memperoleh dana guna kepentingan usaha Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II dengan sukarela dan tanpa paksaan serta kesadaran penuh mengetahui bahwa ketiga sertifikat tersebut bukan miliknya datang ke leasing / bank untuk menandatangani kontrak perjanjian ;
15. Bahwa peringatan / somasi dan undangan Jessica melalui Jansen Simanjuntak,SH & Partners kepada Johanes (Penggugat) pada tanggal 15 September 2015 terbukti kebenaran dan fakta hukum yaitu pengakuan dari Tergugat I bahwa benar alamat Tergugat I adalah tempat tinggal yang dari dulu sampai sekarang ini adalah benar rumah yang dihuni oleh Penggugat dan secara arogansi ingin dikuasai secara penuh oleh Tergugat I dan Tergugat II dan secara tidak langsung hendak mengusir orang tua yang telah merawat dan mendidik sejak lahir (Robert Ng) dan sejak SMA sampai dengan kuliah (Jessica) ;
16. Bahwa peringatan / somasi dan undangan Jessica melalui Jansen Simanjuntak,SH & Partners kepada Johanes (Penggugat) pada tanggal 15 September 2015 terbukti kebenaran dan fakta hukum yaitu pengakuan dari Tergugat I bahwa secara lisan mengakui perjanjian lisan itu ada bahwa benar tahun 2007 terhadap sertifikat-sertifikat tersebut telah dijadikan jaminan / agunan kepada pihak leasing / bank, sehingga dengan bukti Somasi ini secara jelas mengakui adanya bukti perjanjian secara lisan telah ada pinjam pakai nama di ketiga sertifikat tersebut ;
17. Dan untuk jawaban somasi tersebut kemudian Penggugat telah melakukan somasi dan menanggapi, mengenai nama yang tertera pada sertifikat tersebut hanya merupakan pinjam / pakai nama dari saudari Jessica dan saudari Sylvia Sumartio serta semua bukti dokumen kepemilikan ada pada Penggugat ;
18. Bahwa pada pokoknya Penggugat dalam somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II meminta jawaban dengan terang benderang sejak kapan Tergugat I dan umur berapa Tergugat I membeli atau memperoleh tanah dan bangunan tersebut kemudian dengan cara bagaimana Tergugat I mendapatkan dana atau uang sebesar harga asset tersebut untuk dapat

Hal.6 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



memilikinya dan bagaimana kronologinya atau riwayat atau cerita mengenai sejumlah sertifikat tanah dan bangunan tersebut ada pada Penggugat ;

19. Bahwa semua masalah yang sekarang terjadi adalah murni masalah keluarga dimana seorang anak yang Penggugat sebagai orang tua telah merawat sejak kecil dan harapan klien kami pada usia senja kelak dapat menjaga ketika raga sudah tak mampu dan jiwa yang lemah dapat tertopang oleh mereka selaku anak, namun semua harapan sirna ketika hukum dikedepankan dan etika moral terabaikan, dan Penggugat berharap memiliki keluarga yang sempurna dan dasar etika moral Penggugat berharap sebuah penilaian terhadap masalah ini agar ke depannya dalam masalah menyelesaikan masalah keluarga seperti ini agar dapat mengambil contoh bagaimana bersikap yang seharusnya terhadap orang tua yang sudah merawat dan mendidik ;
20. Bahwa seharusnya Tergugat I sebagai anak yang berbakti dan tahu berterimakasih kepada orang tua adalah bijaksana menyelesaikan masalah secara kekeluargaan bukan mengedepankan hukum dan arogansi maka oleh karena itu Penggugat dalam persidangan yang terhormat dan mulia ini Tergugat I agar segera meminta maaf secara tertulis kepada Penggugat dan berjanji sebagai anak yang pernah dirawat dan dididik dan juga sebagai menantu tidak menimbulkan perpecahan / adu domba ditengah keluarga ;
21. Bahwa oleh karena sudah cukup bukti secara hukum adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini karena Tergugat I sudah tidak mengedepankan penyelesaian secara kekeluargaan, maka sangat wajar dan cukup beralasan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini Penggugat memintakan pembatalan / peralihan / pembalikan nama dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, yang di legalisasi oleh Elza Gazali, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkantor di

Hal.7 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pluit Barat I Blok C No.49, Jakarta Utara, selanjutnya disebut Turut Tergugat ;

22. Bahwa sehubungan dengan perjanjian jual beli dan akta jual beli dimana Tergugat mengetahui yang melakukan pembayaran-pembayaran (pelunasan) maka adalah kewajiban Tergugat untuk memberi tahu benar bahwa sertifikat-sertifikat tersebut adalah sah dan meyakinkan adalah milik Penggugat oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara mempunyai alasan hukum untuk menyatakan bahwa Penggugat ic. Johannes berhak atas sertifikat berikut juga fisik berada pada Penggugat dan dalam kekuasaannya yang sah, dan mengabulkan peralihan / pembalikan nama terhadap Jessica dan Sylvia Sumartio adalah pinjam pakai nama di dalam sertifikat karena yang melakukan pembayaran / cicilan pelunasan rumah tersebut adalah Penggugat ;
23. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) berikut sertifikat diketahui dan dapat diminta pertanggungjawaban hukum maka kami menyertakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah melegalisasi sertifikat oleh Elza Gazali, yang berkantor di Jalan Pluit Barat I Blok C No.49, Jakarta Utara, sebagai Turut Tergugat ;
24. Bahwa atas haknya berupa sertifikat berikut juga fisik berada pada Penggugat dan dalam kekuasaannya yang sah, secara administrasi belum beralih / dibalik namakan menjadi atas nama pemegang hak Penggugat maka untuk menghindari adanya penyulitan proses perolehan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, yang di legiisasi oleh Elza Gazali, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkantor di Jalan Pluit Barat I Blok C No.49, Jakarta Utara, dengan ini dimohonkan secara mutatis-mutandis baik dalam gugatan aquo baik pada bagian posita maupun pada bagian petitum gugatan Penggugat Pengadilan Negeri Jakarta Utara Jo. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo secara ex officio dapat menentukan dengan memberikan hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan / melakukan suatu tindakan hukum yang sah di depan / dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hal.8 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang untuk itu dalam upaya peralihan / pembalikan nama atas Sertifikat Hak Milik No. Sertifikat Hak Miiik No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, menjadi atas nama pemegang hak "Penggugat" ic. Johaness ;

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil-dalil hukum yang Penggugat kemukakan pada bagian posita di atas, maka dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, cq. Ketua Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan mengabulkan gugatan peralihan / pembalikan nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, menjadi sertifikat hak milik pengganti atas nama Johaness, untuk seluruhnya ;
2. *Menyatakan Penggugat pemilik yang sah dan berhak penuh atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio ;*
3. Menyatakan mengabulkan memberikan hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan / melakukan suatu tindakan hukum yang sah di depan / dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya peralihan / pembalikan nama atas Sertifikat Hak Milik No. Sertifikat Hak Milik No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, menjadi atas nama pemegang hak "Penggugat" ic. Johaness ;

Hal.9 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI

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 putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*) ;
5. Menghukum Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diputus dengan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 3 Februari 2016, yang selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. Kewenangan Mengadili (Kopetensi Absolut) :

Bahwa jika dilihat dan dibaca, dicermati serta dipahami keseluruhan dalil-dalil baik dalam posita maupun petitum yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, maka tidak satupun dapat kita temukan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat atau adanya sengketa kepemilikan hak yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa dan memutus perkara ini ;

Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya hanya berupa permohonan peralihan / pembalikan nama atas sertifikat-sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II yang bersifat Administratif, sebagai akibat adanya dugaan Penggugat dimana adanya kesalahan administratif yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi

Hal.10 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI

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

Jakarta Utara atas penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut atas nama Tergugat I dan Tergugat II ;

Bahwa oleh dikarenakan gugatan tersebut adalah bersifat kesalahan administratif dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum ataupun merupakan sengketa kepemilikan hak maka gugatan tersebut seharusnya diajukan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (PTUN Jakarta) sebagai Pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan bukan wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

II. Gugatan Kurang Pihak :

Bahwa dalam butir 1 petitum memohon balik nama atas Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan adalah atas nama Jessica (Tergugat I), Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895 adalah atas nama Jessica (Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah atas nama Sylvia Sumartio (Tergugat II) ;

Bahwa untuk balik nama ketiga sertipikat objek sengketa adalah wewenang dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara karenanya seharusnya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dijadikan pihak dalam gugatan aquo Penggugat ;

Bahwa demikian juga terhadap Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah atas nama Sylvia Sumartio (Tergugat II) dimana Akte Jual Beli nya dibuat dan ditandatangani dihadapan Sdr. Felix Fransiscus Xaverius Handojo,SH selaku PPAT di Jakarta, sehingga seharusnya Sdr. Felix Fransiscus Xaverius Handojo,SH dijadikan juga sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa karena Penggugat tidak mengikut sertakan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Sdr. Felix Fransiscus Xaverius Handojo,SH dalam gugatannya maka berdasarkan *Eksepsi Plurium Litis Consortium*, gugatan Penggugat yang kurang pihak seharusnya ditolak setidaknya-dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Hal.11 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



III. Gugatan Tidak Jelas Dan Kabur (*obscur libel*) :

Bahwa jika dilihat dan dibaca, dicermati serta dipahami keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, maka akan sulit kita membedakan apakah gugatan Penggugat dapat disebut surat gugatan atau berupa surat permohonan ?. Karena dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak satupun dapat kita temukan adanya perbuatan melawan hukum atau wanprestasi ataupun tindakan yang merugikan Penggugat yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat sehingga Penggugat harus menggugat Tergugat ; justru jika kita cermati lebih dalam dalil-dalil gugatan Penggugat, terlihat bahwa keseluruhan dalil-dalil Penggugat adalah berupa permohonan pembalikan nama atas sertifikat-sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II. Intinya seharusnya Penggugat mengajukan surat permohonan bukan surat gugatan ;

Bahwa selain itu Penggugat juga dalam dalil-dalil gugatannya tidak menjelaskan secara terang benderang dengan cara bagaimana Penggugat membeli tanah milik para Tergugat tersebut, karena faktanya Akte Jual Beli ditandatangani para Tergugat dan demikian juga sertifikat-sertifikat tersebut tercatat atas nama para Tergugat ; Justru dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat lebih banyak menceritakan dan mencampuradukkan hubungan kekeluargaan yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan kepemilikan hak atas tanah milik para Tergugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang Tergugat I dan Tergugat II kemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ;

Hal.12 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui Tergugat I dan Tergugat II ;
3. Bahwa dalam dalil butir 3, butir 5, butir 6, butir 7, butir 11, butir 21 dan butir 24 Penggugat berkali-kali mengakui dan mendalilkan bahwa :
 - ⇒ Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan adalah atas nama Nona Jessica (Tergugat I) ;
 - ⇒ Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895 adalah atas nama Nona Jessica (Tergugat I) ;
 - ⇒ Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah atas nama Sylvia Sumartio (Tergugat II) ;
4. Bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan ;
5. Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian bahwa dirinya adalah sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
6. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan” ;
7. Bahwa karenanya berdasarkan pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 jo pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

Hal.13 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI

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)



terbukti bahwa sertipikat adalah merupakan bukti yang paling kuat secara hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah ;

8. Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 maka pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat tanahnya dilindungi secara hukum ;
9. Bahwa tidak benar Penggugat yang membeli tanah berikut bangunan diatasnya milik Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam dalil-dalil gugatannya tersebut ;
10. Bahwa sekitar tahun 2003 Penggugat menawarkan sebidang tanah seluas 1.773 M² yang terletak di daerah setempat dikenal dengan Jalan Kampung Belakang Rt.012 Rw.03, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat untuk dibangun gudang milik Sdr. Si Kok Puang kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I dan Penggugat meninjau lokasi tanah dan bangunan dimaksud, kemudian Tergugat II setuju untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga lebih kurang sekitar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
11. Bahwa karena harga jual beli tanah dan bangunan telah disepakati maka pada tanggal 18 Juli 2003 Tergugat II mentransfer uang pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut kepada Penggugat untuk dibayarkan kepada Sdr. Si Kok Puang selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut, kemudian pada tanggal 18 Juli 2003 dibuat dan ditandatangani lah Akte Jual Beli No.19/2003 antara Tergugat II Sylvia Sumartio selaku pembeli dengan Sdr. Si Kok Puang selaku penjual dihadapan Felix Fransiscus Xaverius Handojo selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) di Jakarta dengan harga sebenarnya Rp.318.834.000 ,- (tiga ratus delapan belas juta delapan ratus tiga puluh empat ribu rupiah). Kemudian dilanjutkan dengan pengurusan Sertifikat Hak Milik No.1336/Kamal menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sylvia Sumartio (Tergugat II) ;
12. Bahwa kemudian sekitar bulan Mei tahun 2004 Penggugat kembali menawarkan bisnis investasi berupa pembelian rumah / ruko yang

Hal.14 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di daerah Teluk Gong Jakarta Utara dengan harga lebih kurang sekitar sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Tergugat II, kemudian pada sekitar bulan Mei Tergugat II mentransfer dana untuk keperluan pembelian rumah / ruko tersebut kepada Penggugat dengan total keseluruhan sebesar Rp.926.788.000,- (sembilan ratus dua puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) dan Tergugat II juga menyuruh Tergugat I bersama-sama dengan Penggugat untuk meninjau lokasi tanah dan bangunan dimaksud, kemudian akhirnya Tergugat II membatalkan pembelian tanah dan bangunan tersebut karena menurut laporan Tergugat I yang meninjau lokasi bahwa rumah / ruko tersebut terletak didaerah banjir ;

13. Bahwa karena jual beli sebagaimana yang termuat dalam dalil Tergugat point 12 tersebut tidak jadi, maka Penggugat meminjam dan memakai sebahagian uang pembelian milik Tergugat II tersebut untuk biaya pengobatan istri Penggugat yang sedang sakit dan mengembalikan sisa uang tersebut sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat II ;
14. Bahwa kemudian sekitar tanggal 05 Agustus 2004 kembali Penggugat menawarkan beberapa rumah / ruko Kepada Tergugat II dengan harga lebih kurang sekitar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kemudian Tergugat II menyuruh Tergugat I bersama-sama dengan Penggugat untuk meninjau lokasi rumah / ruko tersebut dan ternyata tidak terletak di daerah banjir. Oleh karena rumah / ruko tersebut tidak terletak didaerah banjir, maka Tergugat II setuju untuk membeli rumah / ruko tersebut dan pada sekitar bulan Agustus 2004 dan bulan September 2004 Tergugat II kembali mentransfer uang dengan total keseluruhan sebesar Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat untuk menambah biaya kekurangan harga jual beli rumah / ruko tersebut ;
15. Bahwa namun ternyata hanya 2 (dua) rumah / ruko yang jadi dibeli Tergugat II yang mana sejatinya rencananya Tergugat II ingin membeli beberapa (lebih dari 2 (dua) unit rumah / ruko didaerah tersebut. Oleh karena harga telah disepakati maka Tergugat II menyuruh Tergugat I untuk menandatangani Akte Jual Beli kedua rumah / ruko dihadapan

Hal.15 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI

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

Notaris/ PPAT, karena memang sejak awal Tergugat II telah berniat untuk membeli kedua rumah / ruko tersebut untuk putrinya bernama Jesicca (Tergugat I) ;

16. Bahwa kemudian pada tanggal 06 Desember 2004 dibuat dan ditandatangani lah Akte Jual Beli No.243/2004 atas objek rumah / ruko yang terletak di Jalan Teluk Gong Blok S No.65, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara seluas 190 M² antara Tergugat I (Jesicca) selaku pembeli dengan Sdr. Moris selaku penjual / pemilik rumah dihadapan Elza Gazali,SH selaku Notaris Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) di Jakarta dengan harga sebenarnya Rp.238.390.000,- (dua ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah). Kemudian dilanjutkan dengan pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4895/Pejagalan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Jesicca (Tergugat I) ;
17. Bahwa kemudian lagi pada tanggal 14 April 2005 dibuat dan ditandatangani lah Akte Jual Beli No.063 / 2005 atas objek rumah / ruko yang terletak di Jalan Teluk Gong Indah I Blok S No.64-C, Rt.013 Rw.09, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara seluas : 35 M² antara Tergugat I (Jesicca) selaku pembeli dengan Sdr.Suratdy selaku penjual / pemilik rumah / ruko dihadapan Elza Gazali,SH selaku Notaris Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) di Jakarta dengan harga sebenarnya Rp.53.875.000,- (lima puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Kemudian dilanjutkan dengan pengurusan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4150/Pejagalan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Jesicca (Tergugat I) ;
18. Bahwa oleh karena uang untuk biaya pembelian 2 (dua) rumah / ruko yang dikirimkan / ditransfer Tergugat II kepada Penggugat lebih dan tersisa, maka Penggugat pada tanggal 05 Oktober 2004 telah mengembalikan / mentransfer sisa / kelebihan uang tersebut kepada Tergugat II sebesar Rp.444.200.000,- (empat ratus empat puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) ;
19. Bahwa walaupun benar ada bukti kwitansi atau bukti transferan uang atas nama Penggugat sebagaimana dalil point 7 dalam gugatannya, hal

Hal.16 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



tersebut tidak lain hanya membuktikan bahwa Penggugat hanya sebagai perantara pembayaran (juru bayar) saja, karena faktanya uang Tergugat II lah yang dipakai Penggugat untuk membayarkan biaya pembelian tanah dan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut, jadi bukan memakai uang milik pribadi Penggugat. Dan terbukti Tergugat I serta Tergugat II lah yang menandatangani Akte Jual Beli dengan pihak penjual dihadapan Notaris / PPAT bukan Penggugat ;

20. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa pemegang hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan, dan Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah Tergugat I dan Tergugat II dan bukan Penggugat ;
21. Bahwa karenanya merupakan bukti yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemegang hak dan pemilik tanah (dan bangunan) sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan (pemegang hak nya adalah Tergugat I / Nona Jessica), Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan (pemegang hak nya adalah Tergugat I / Nona Jessica) dan Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal (pemegang hak nya adalah Tergugat II / Sylvia Sumartio) ;
22. Bahwa dalil-dalil dalam gugatan Penggugat semuanya omong kosong, karangan cerita yang sama sekali tidak ada buktinya karenanya haruslah ditolak ;
23. Bahwa diajukan gugatan a-quo oleh Penggugat merupakan “akal-akalan” dari Penggugat untuk menghindarkan tuntutan pidana, penggelapan sertipikat-sertipikat milik Tergugat I dan Tergugat II ;
24. Bahwa ketiga asli Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan (pemegang hak nya adalah Tergugat I / Nona Jessica), Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan (pemegang hak nya adalah Tergugat I / Nona Jessica) dan Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal (pemegang hak nya adalah Tergugat II / Sylvia Sumartio) telah digelapkan dan dikuasai secara melawan hukum oleh Penggugat ;

Hal.17 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



25. Bahwa bukti ketiga asli Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895 telah digelapkan dan dikuasai secara melawan hukum oleh Penggugat berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut :

⇒ Bahwa berdasarkan bukti Tanda Terima tertanggal 18 Agustus 2014 yang dikeluarkan oleh P.T.Panen Arta Indonesia Multifinance, beralamat di Jalan Terusan Bandengan Utara No.16, B 3-4, Lantai III, Jakarta Utara, jo Surat Pernyataan Karno Halim selaku direktur P.T.Panen Arta Indonesia Multifinance, jo surat tertanggal 07 September 2013 No.3704/PAIM/IX/15 yang ditandatangani oleh Karno Halim selaku direktur P.T.Panen Arta Indonesia Multifinance terbukti bahwa Penggugat telah menerima dan menggelapkan asli sertipikat-sertipikat milik Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :

- Asli Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan seluas 35 M² tertulis atas nama Jessica (Tergugat I) berikut asli Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) nya dan asli surat roya nya ;
- Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan seluas 190 M² tertulis atas nama Jessica (Tergugat I) berikut asli Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) nya dan asli surat roya nya ;
- Asli Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal tertulis atas nama Sylvia Sumartio (Tergugat II) berikut asli Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) nya dan asli surat roya nya ;

Karena seharusnya ketiga asli sertipikat, ketiga asli sertipikat hak tanggunannya dan asli 3 surat roya nya diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik dan pemegang hak yang sah menurut hukum atas ketiga sertipikat tersebut ;

26. Bahwa dalam butir 3 halaman 2 gugatan Penggugat mengakui secara jelas telah menguasai (secara melawan hukum / menggelapkan) ketiga

Hal.18 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asli sertifikat tersebut yang nota bene adalah milik Tergugat I dan Tergugat II ;

27. Bahwa mengenai penguasaan secara melawan hukum dan penggelapan ketiga sertifikat tersebut yang dilakukan oleh Penggugat, telah Tergugat I dan Tergugat II laporkan ke Polda Metro Jaya pada tanggal 16 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Surat Laporan Polisi No.LP/4274/X/2015/PMJ/Dit Reskrimum tanggal 16 Oktober 2015;

28. Bahwa sama sekali tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan, dan Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah nama pinjam pakai, pinjam pakai dari mana ? nama siapa yang dipinjam pakai ? Dan mana bukti nya pinjam pakai ? ;

Pemilik dan pemegang hak atas tanah dan bangunan atas ketiga sertifikat tersebut telah jelas dan terang adalah Tergugat I dan Tergugat II ;

29. Bahwa dalil butir 1 gugatan Penggugat patut ditolak karena apa hubungan / koneksitasnya perkara No.30/Pdt/G/2005/PN Pwi dengan gugatan Penggugat ? ;

Perkara tersebut siapa para pihaknya, mengenai apa dan apa hubungannya dengan gugatan a-quo Penggugat dan apakah sudah diputus ? Bagaimana amar putusannya dan perkara tersebut sudah sampai tingkat yang mana ? ;

Oleh karena dalil tersebut tidak jelas dan jelas-jelas tidak ada hubungan / koneksitas dengan gugatan a-quo Penggugat maka dalil tersebut sudah sepatutnya ditolak ;

30. Bahwa dalil butir 3 gugatan Penggugat juga patut ditolak karena dalil tersebut hanya dalil karangan yang tanpa bukti karena dari mana Penggugat dapat mendalilkan bahwa tanah sebagaimana diuraikan dalam ketiga sertifikat tersebut merupakan harta Penggugat ? Sudah jelas-jelas pemegang haknya adalah Tergugat I dan Tergugat II ;

Hal.19 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa juga tidak benar Pajak Bumi dan Bangunan dibayar oleh Penggugat dan seandainya benarpun -quod non- pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tidak membuktikan pemilikan hak ;

31. Bahwa dalam setiap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan telah jelas disebutkan dibagian bawah sebelah kiri bahwa SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) P2 (Perdesaan dan Perkotaan) bukan merupakan bukti pemilikan hak, informasi pada SPPT ini adalah kondisi objek pajak per 1 Januari, tahun pajak NJOP digunakan untuk perpajakan ;
32. Bahwa dalil butir 4 halaman 2 gugatan Penggugat juga patut ditolak karena tidak jelas siapa yang melakukan jual beli, apa yang diperjual belikan dan kemudian dari ketidak jelasan pelaku jual beli dan apa yang diperjual belikan tersebut Penggugat dapat mendalilkan bahwa yang melakukan jual beli adalah Penggugat (sebagai apa kualitas Penggugat sebagai pembeli atau penjual dan apa yang menjadi objek jual beli nya ?) ;

Bahwa masih dalam dalil butir 4 halaman 2 gugatan Penggugat yang membingungkan dimana Penggugat mendalilkan bahwa jual beli dianggap terjadi meskipun barang itu belum diserahkan dan harga belum dibayarkan :

⇒ Bagaimana mungkin jual beli sudah terjadi kalau barang belum diserahkan dan harga belum dibayar ? ;

33. Bahwa dalil butir 5, 6 dan butir 7 gugatan Penggugat juga patut ditolak karena semuanya tidak benar dan tidak berdasar hukum :

⇒ Dalil Penggugat yang mengakui secara jelas dan gamblang bahwa Penggugat telah menguasai asli Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan, asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan, dan asli Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal dan menguasai tanah dan bangunan objek sengketa jelas-jelas

Hal.20 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak sedikitpun untuk menguasai tanah dan bangunan yang jelas-jelas milik Tergugat I dan Tergugat II dan mengenai hal tersebut Tergugat I dan Tergugat II mereservir haknya untuk menuntut ganti rugi dan pengosongan dalam Rekonpensi ;

⇒ Bahwa juga tidak benar PBB atas objek sengketa dibayar oleh Penggugat ;

⇒ Bahwa juga sama sekali tidak benar ada pinjam pakai nama dalam ketiga sertifikat objek sengketa, hal tersebut sama sekali tidak benar dan tidak berdasar hukum karena telah jelas dan terang benderang bahwa pemegang hak atas ketiga tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan, dan Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah Tergugat I dan Tergugat II dan bukan Penggugat ;

⇒ Bahwa adalah juga tidak benar sama sekali dan sangat tidak berdasar hukum Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat yang membayar / mencicil objek sengketa karena tanah dan bangunan atas ketiga objek sengketa adalah milik sah Tergugat I dan Tergugat II dan tidak ada hak Penggugat sedikitpun atas ketiga tanah dan bangunan objek sengketa dan membayar harga tanah dan bangunan objek sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat ;

34. Bahwa adalah juga tidak benar dalil butir 8 sampai dengan butir 12 gugatan Penggugat dan karenanya patut ditolak karena sangat tidak berdasar hukum dan cuma karangan Penggugat saja :

⇒ Tergugat I tidak pernah diurus, dirawat dan dibiayai oleh Penggugat yang mengaku sebagai “orang tua” dan mengenai hal tersebut Tergugat I sangkal keras karena sama sekali tidak benar ;

Hal.21 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



⇒ Tidak pernah ada peminjaman nama untuk tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan (pemegang haknya adalah Tergugat I / Nona Jessica), Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan (pemegang haknya adalah Tergugat I / Nona Jessica), dan Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal (pemegang haknya adalah Tergugat II / Sylvia Sumartio) karena tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam ketiga sertipikat tersebut adalah sah milik Tergugat I dan Tergugat II ;

35. Bahwa dalil butir 13 sampai dengan butir 20 gugatan Penggugat patut ditolak karena sama sekali tidak benar, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

⇒ Juriprudensi yang Penggugat sebutkan dalam dalil butir 13 gugatannya tidak berlaku dalam casus quo karena sama sekali tidak ada pinjam nama dalam ketiga sertipikat objek sengketa lagipula dalam hukum pertanahan yang berlaku sama sekali tidak dikenal istilah pinjam nama ;

⇒ Bahwa dalam dalil butir 14 gugatan Penggugat patut ditolak karena tidak jelas maksud dalil tersebut, Penggugat menjaminkan ketiga sertipikat objek sengketa di lessor (*leasing*) atau di Bank ? Lessor mana dan bank mana, kapan dijaminkannya ? ;

⇒ Bahwa kalau benar dalil Penggugat tersebut -quod non- bagaimana mungkin Penggugat dapat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II bukan sebagai pemilik tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam ketiga sertipikat objek sengketa dapat menandatangani perjanjian (jaminan) nya ? tentunya hanya pemilik yang sah yang dapat menandatangani jaminan atas ketiga sertipikat objek sengketa ;

⇒ Bahwa ternyata kebaikan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu membantu menjadi penjamin atas hutang Penggugat, dibalas dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat yang sangat merugikan Tergugat I dan Tergugat II ;

Hal.22 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



- ⇒ Bahwa sungguh lucu dan naif dalil butir 15 dan butir 16 gugatan Penggugat, yang memutar balikkan fakta yang sebenarnya karena alamat Tergugat I adalah memang benar di rumah tempat miliknya Tergugat I yang sah, justru Penggugat lah yang seharusnya sadar telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah tinggal / menempati / menguasai tanah dan bangunan yang bukan miliknya dimana perbuatan Penggugat tersebut telah Tergugat I dan Tergugat II laporkan ke Polda Metro Jaya ;
- ⇒ Bahwa Tergugat I sama sekali tidak pernah diurus dan dirawat oleh Penggugat ;
- ⇒ Bahwa dari mana dan mana dasar hukumnya sehingga Penggugat dapat mendalilkan telah terbukti adanya pinjam pakai nama ? Hal tersebut sama sekali tidak benar dan seharusnya Penggugat mengetahui bahwa perkara ini adalah gugatan yang diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan bukan karangan cerita yang dapat dikarang dengan seenaknya dimana kalau suatu perkara perdata / gugatan memerlukan bukti-bukti bagi semua dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya dan bukan cerita karangan ;
- ⇒ Bahwa lebih lucu lagi dalil butir 18 gugatan Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu membuktikan apapun karena ketiga sertifikat objek sengketa telah jelas dan terang benderang tertulis atas nama Tergugat I dan Tergugat II, sebaliknya Penggugatlah yang harus membuktikan bukannya yang harus membuktikan kebenaran dalilnya dengan bukti-bukti yang akurat dan bukan sekedar omong kosong ;
- ⇒ Bahwa dalil butir 19 dan 20 gugatan Penggugat juga patut ditolak karena tidak benar sama sekali. Tergugat I tidak pernah diurus dan dirawat oleh Penggugat ;

Hal.23 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



36. Bahwa dalil butir 21 gugatan Penggugat juga patut ditolak karena sangat tidak benar, sangat tidak berdasar hukum dan cuma karangan Penggugat ;
37. Bahwa yang mempunyai itikad tidak baik adalah Penggugat yang secara melawan hukum telah menggelapkan dan menguasai ketiga asli sertifikat objek dan sengketa dan menguasai secara melawan hukum ketiga tanah dan bangunan objek sengketa padahal Penggugat tidak mempunyai hak sedikitpun atas ketiga tanah dan bangunan serta ketiga sertifikat objek sengketa karena ketiga bidang tanah dan bangunan serta ketiga sertifikatnya adalah hak sah milik Tergugat I dan Tergugat II ;
38. Bahwa dalil butir 22, 23 dan butir 24 gugatan Penggugat patut ditolak karena sama sekali tidak ada dasar hukumnya dan cuma karangan Penggugat belaka karena :
- ⇒ Dalil butir 22 gugatan Penggugat sangat tidak jelas maksud dan tujuannya, membingungkan karena Perjanjian Jual Beli dan Akta Jual Beli yang mana yang dimaksud Penggugat, siapa para pihaknya dan apa hubungan Perjanjian Jual Beli dan Akta Jual Beli yang tidak jelas tersebut dengan perkara / gugatan a-quo ;
 - ⇒ Berdasarkan bukti apa Penggugat dapat mendalilkan bahwa ketiga sertifikat objek sengketa milik Penggugat karena telah jelas dan terang benderang bahwa pemegang hak dari ketiga sertifikat objek sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II ;
 - ⇒ Kemudian atas dasar apa Penggugat memohon peralihan / balik nama ketiga sertifikat objek sengketa keatas nama Penggugat ? ;
 - ⇒ Sekali lagi tidak benar sama sekali bahwa Penggugat yang melakukan pembayaran / cicilan dan Tergugat I dan Tergugat II sangkal keras dalil Penggugat yang ngawur tersebut ;
 - ⇒ Demikian juga tidak benar dalil Penggugat mengenai pinjam pakai nama, tidak ada pinjam pakai nama karena ketiga sertifikat objek sengketa adalah sah milik Tergugat I dan Tergugat II ;

Hal.24 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



⇒ Dalil butir 23 lebih membingungkan lagi karena dalil Penggugat yang menyatakan berdasarkan akta jual beli berikut sertipikat dan dapat diminta pertanggung jawaban hukum maka Penggugat menyertakan PPAT, Elza Gazali yang telah melegalisasi sertipikat ;

Apa maksud dalil Penggugat bahwa PPAT, Elza Gazali yang membuat akta jual belinya tetapi akta jual beli yang mana, siapa para pihak nya, objek jual belinya dimana ? Kemudian apa hubungannya akta jual beli tersebut dengan gugatan a-quo Penggugat ;

Kemudian PPAT, Elza Gazali melegalisasi sertipikat yang mana ? Nomor berapa dan tanggal berapa dan apa hubungannya dengan gugatan a-quo Penggugat, semuanya membingungkan, tidak jelas dan *obscuur libel* karenanya sudah sepatutnya seluruh dalil-dalil Penggugat ditolak ;

39. Bahwa dalil butir 24 gugatan Penggugat juga patut ditolak karena sekali lagi dalil tersebut hanya dalil yang tidak jelas maksud dan tujuannya, dalil yang *obscuur libel* dan dalil yang sama sekali tidak ada dasar hukumnya, dalil yang cuma karangan Penggugat saja, karena :

⇒ dikuasai nya ketiga asli Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan (pemegang haknya adalah Tergugat I / Jessica), Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895/Pejagalan (pemegang haknya adalah Tergugat I / Jessica), dan Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal (pemegang haknya adalah Tergugat II / Sylvia Sumartio) dan tanah-tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam sertipikat tersebut oleh Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak atas ketiga sertipikat tersebut dan Penggugat juga tidak mempunyai hak berupa apapun atas tanah-tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam ketiga sertipikat tersebut dan mengenai hal tersebut (dugaan tindak pidana penggelapan) telah Tergugat I dan Tergugat II laporkan ke

Hal.25 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polda Metro Jaya sebagaimana ternyata dari Surat Laporan Polisi No.LP/4274/X/2015/PMJ/Dit Reskrimum tanggal 16 Oktober 2015 ;

⇒ Bahwa atas dasar hukum apa Penggugat mendalilkan ketiga sertifikat tersebut belum dibalik nama keatas nama Penggugat ? ;

Seharusnya Penggugat mengenai bahwa dasar hukum suatu sertifikat dibalik nama karena adanya peralihan hak, entah itu jual beli, hibah atau tindakan hukum lainnya tetapi dalam casus quo sama sekali tidak pernah ada peralihan hak, tidak pernah ada jual beli, tidak pernah ada hibah dan tidak pernah ada tindakan hukum apapun mengenai ketiga tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam ketiga sertifikat tersebut yang ada hubungannya dengan Penggugat ;

⇒ Bahwa karenanya sekali lagi dalil Penggugat yang cuma karangan tanpa dasar hukum dan tanpa bukti tersebut haruslah ditolak ;

40. Bahwa karenanya petitum butir 1 gugatan Penggugat yang memohon peralihan / pembalikan nama ketiga sertifikat objek sengketa ke atas nama Penggugat patut ditolak karena sama sekali tidak ada dasar hukumnya ;

Atas dasar apa ketiga sertifikat objek sengketa tersebut dapat dibalik nama keatas nama Penggugat ? seharusnya Penggugat mengetahui untuk membalik nama sertifikat harus ada peralihan hak nya tetapi kalau sama sekali tidak ada peralihan haknya tentunya petitum yang demikian patut ditolak karena tidak ada dasar hukumnya sama sekali ;

41. Bahwa masih dalam butir 1 petitum gugatan Penggugat yang memohon ketiga sertifikat objek sengketa dibalik nama menjadi Sertipikat Hak Milik Pengganti, apa yang dimaksud dengan Sertipikat Hak Milik Pengganti karena sertifikat objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik (dan tidak ada Pengganti nya) ;
42. Bahwa butir 2 petitum gugatan Penggugat juga patut ditolak karena sama sekali tidak ada dasar hukumnya karena Penggugat sama sekali tidak

Hal.26 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hak berupa apapun atas ketiga tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam ketiga sertifikat objek sengketa ;

Atas dasar apa Penggugat dapat memohon ditetapkan sebagai pemilik yang sah ? sungguh akan menjadi chaos di hukum pertanahan bilamana orang dapat seenaknya saja minta ditetapkan dan mengaku sebagai pemilik padahal dia (Penggugat) tidak mempunyai hak berupa apapun dan tidak pernah mempunyai hubungan berupa apapun atas ketiga tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam ketiga sertifikat objek sengketa ;

43. Bahwa demikian pula dalil butir 3 petitum gugatan Penggugat juga harus ditolak karena petitum tersebut tidak jelas maksud dan tujuannya ;

Lagipula atas dasar apa Penggugat dapat diberikan kuasa ? Bagaimana mungkin suatu kuasa dapat diberikan tanpa ada nya suatu tindakan hukum karenanya dalil yang asal ngomong, ngawur dan tanpa dasar hukum tersebut patut ditolak ;

44. Bahwa petitum butir 4 gugatan Penggugat juga patut ditolak karena permohonan untuk memohon *Uitvoorraad Bij Voorraad* tidak mempunyai dasar hukum dan juga karena gugatan Penggugat tidak memenuhi pasal 180 ayat (1) HIR jo pasal 191 ayat (1) RBG juga karena semua dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya hanya karangan saja, omong kosong dan sama sekali tidak ada dasar hukumnya ;-

Maka berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal.27 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI

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)



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau kalau Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 15 Februari 2016, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- I. Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Dan Hubungan Hukum Dengan Turut Tergugat Maupun Para Tergugat :

Bahwa benar pada tanggal 06 Desember 2004 Turut Tergugat telah membuat dan menandatangani Akte Jual Beli No.243/2004 atas objek rumah / ruko yang terletak di Jalan Teluk Gong Blok S No.65, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 190 M² dimana Sdri. Jessica (Tergugat I) selaku pembeli dengan Sdr. Moris selaku penjual / pemilik rumah ;

Bahwa benar pada tanggal 14 April 2005 Turut Tergugat telah membuat dan menandatangani Akte Jual Beli No.063/2005 atas objek rumah / ruko yang terletak di Jalan Teluk Gong Indah I Blok S No. 64 – C, Rt.013 Rw.09, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 35 M² dimana Sdri. Jessica (Tergugat I) selaku pembeli dengan Sdr. Suratdy selaku penjual / pemilik rumah / ruko ;

Bahwa sejak awal pembuatan dan penandatanganan ke dua (2) akte jual beli tersebut diatas sampai dengan dibuatnya jawaban ini, Turut Tergugat sama sekali tidak pernah bertemu dan mengenal Penggugat dan Penggugat pun tidak pernah menyatakan dirinya sebagai pembeli dan ataupun melakukan transaksi jual beli terhadap kedua objek tanah

Hal.28 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam kedua akte jual beli diatas ;

Bahwa sebagaimana dengan prinsip dasar yang diatur dalam hukum perjanjian, maka terhadap pembuatan dan penandatanganan akte jual beli dimaksud, Turut Tergugat hanya bertanggung jawab dan mempunyai hubungan hukum dengan para pihak dalam perjanjian akte jual beli yaitu Sdri. Jesicca selaku pembeli dan Sdr. Moris dan Sdr. Suratdy sebagai para penjual ;

Bahwa oleh karena Penggugat bukan lah sebagai pembeli ataupun sebagai pihak penjual / pemilik dalam perjanjian akte jual beli dimaksud, maka Penggugat tidak mempunyai kedudukan dan hubungan hukum dengan Turut Tergugat dan para Tergugat maupun terhadap transaksi objek jual beli tersebut diatas ;

Bahwa demikian juga dengan legalisasi yang dilakukan Turut Tergugat terhadap Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan adalah atas nama Nona Jessica dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895 adalah atas nama Nona Jessica serta Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah atas nama Sylvia Sumartio sebagaimana yang disampaikan dalam dalil gugatannya pada point 23 dan 24 juga sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat, karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik sertifikat-sertifikat tersebut ;

Bahwa karena Penggugat bukanlah sebagai pembeli dan pemilik sertifikat-sertifikat ataupun sebagai pihak dalam perjanjian jual beli tersebut diatas, maka dapat dipastikan dimana Penggugat tidak mempunyai kedudukan dan hubungan hukum dengan Turut Tergugat perkara ini sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang Turut Tergugat kemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ;

Hal.29 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI

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)



2. Bahwa Turut Tergugat menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat ;
3. Bahwa benar pada tanggal 06 Desember 2004 Turut Tergugat telah membuat dan menandatangani Akte Jual Beli No.243/2004 atas objek rumah / ruko yang terletak di Jalan Teluk Gong Blok S No.65, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 190 M² dimana Sdri. Jesicca (Tergugat I) selaku pembeli dengan Sdr. Moris selaku penjual / pemilik rumah ;
4. Bahwa benar pada tanggal 14 April 2005 Turut Tergugat telah membuat dan menandatangani Akte Jual Beli No.063/2005 atas objek rumah / ruko yang terletak di Jalan Teluk Gong Indah I Blok S No. 64 – C, Rt.013 Rw.09, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara seluas 35 M² dimana Sdri. Jesicca (Tergugat I) selaku pembeli dengan Sdr. Suratdy selaku penjual / pemilik rumah / ruko ;
5. Bahwa terkait pengakuan dan bukti-bukti pembayaran serta pelunasan maupun alasan hubungan kekeluargaan sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya pada point 5 dan point 22 maupun point-poin lain dalam dalil gugatannya patutlah dikesampingkan dan tidak mempunyai nilai dan kekuatan hukum yang sah, karena untuk sahnya jual beli tanah harus memenuhi syarat-syarat materiil dan syarat-syarat formil :

a. Syarat Materiil :

- 1). Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya ;
- 2). Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya ;
- 3). Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan ;

b. Syarat Formil :

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya ;

Hal.30 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah sebagai penjual / pemilik tanah dan bangunan dan bukan sebagai pembeli yang dikuatkan dengan adanya akte jual beli yang dibuat dan ditandatangani PPAT, maka dengan demikian Penggugat bukanlah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan ataupun pihak yang dapat membalik namakan Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan adalah atas nama Nona Jessica dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895 adalah atas nama Nona Jessica serta Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah atas nama Sylvia Sumartio menjadi atas nama Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat baik dalam dalil posita maupun petitum dalam gugatannya ;

6. Bahwa selain itu dalam transaksi jual beli tanah yang diatur dalam tatanan hukum tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia tidak dikenal istilah perjanjian pembelian dengan pinjam nama maupun pembelian dibawah tangan, karena untuk sah nya perjanjian jual beli khusus terhadap benda-benda maupun barang-barang yang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan harus dilakukan dengan perjanjian akte jual beli dihadapan Pejabat Notaris ataupun PPAT yang berwenang untuk itu, terlebih mengingat bahwa akte jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris / PPAT berlaku sebagai bukti pembayaran yang sah terhadap jual beli tanah dan bangunan ;
7. Bahwa selaras dengan dalil-dalil Turut Tergugat sebagaimana yang telah disampaikan diatas maka Turut Tergugat juga ingin menyampaikan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menguatkan dalil-dalil sahnya akte jual beli yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT tersebut yaitu :
 - a. Putusan Mahkamah Agung No.539/K/Sip/1971 tertanggal 3 Nopember 1971 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan ; “ ... sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah ;
 - b. Putusan Mahkamah Agung No.598/K/Sip/1971 tertanggal 18 Desember 1971 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan ; ...” ... jual beli sawah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat yang

Hal.31 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang sebagaimana dikatakan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 yaitu Notaris / PPAT atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum” ;

- c. Putusan Mahkamah Agung No.937/K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan ; ...”... suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut dan suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No.10/1961 dianggap sebagai akta yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna ;
 - d. Putusan Mahkamah Agung No.3045 K/Pdt/1991 tertanggal 22 Maret 1972 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan ; ...”... jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum ;
8. Bahwa terkait dengan legalisasi yang dilakukan Turut Tergugat terhadap Sertipikat Hak Milik No.4150/Pejagalan adalah atas nama Nona Jessica dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4895 adalah atas nama Nona Jessica serta Sertipikat Hak Milik No.1336/Kamal adalah atas nama Sylvia Sumartio sebagaimana yang disampaikan dalam dalil gugatannya pada point 23 dan 24 juga sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat, karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik sertifikat-sertifikat tersebut, melainkan milik para Tergugat ;
 9. Berdasarkan dalil-dalil maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana yang di kemukakan Turut Tergugat diatas, maka segala pengakuan, bukti-bukti pembayaran dan pelunasan serta pembelian dengan pinjam nama maupun alasan hubungan kekeluargaan sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya, adalah tidak sah dan tidak mendasar serta tidak diatur dalam tatanan hukum yang berlaku di Indonesia, karena pembelian, pembayaran dan pelunasan dimaksud tidak dibuatkan dalam perjanjian

Hal.32 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta jual beli di hadapan Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun pejabat yang berwenang untuk itu ;

Maka berdasarkan jawaban Turut Tergugat tersebut diatas baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, arif lagi bijaksana yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat ;
2. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kedudukan dan hubungan hukum dengan Turut Tergugat maupun terhadap para Tergugat ;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menyatakan Akte Jual Beli No.243/2004 atas objek rumah / ruko yang terletak di Jalan Teluk Gong Blok S No.65, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 190 M² dimana Sdri. Jesicca selaku pembeli dengan Sdr. Moris selaku penjual / pemilik rumah dan Akte Jual Beli No.063/2005 atas objek rumah / ruko yang terletak di Jalan Teluk Gong Indah I Blok S No.64 – C, Rt.013 Rw.09, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara seluas 35 M² dimana Sdri. Jesicca (Tergugat I) selaku pembeli dengan Sdr. Suratdy selaku penjual / pemilik rumah / ruko sah dan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) ;

Hal.33 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan tanggal 9 Maret 2017 Nomor 416/PDT.G/2015/PN.JKT.UTR, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dari tanah yang tercantum di dalam *Sertifikat Hak Milik* (SHM) No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, *Sertifikat Hak Guna Bangunan* (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan *Sertifikat Hak Milik* (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio ;
3. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk membaliknamakan *Sertifikat* atas tanah *Hak Milik* (SHM) No.4150/Pejagalan atas nama Jessica, *Sertifikat Hak Guna Bangunan* (SHGB) No.4895/Pejagalan atas nama Jessica dan *Sertifikat Hak Milik* (SHM) No.1336/Kamal atas nama Sylvia Sumartio, kepada Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini ;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.4.136.000,- (empat juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 16 Maret 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Nomor 416/Pdt.G/2015/PN.JKT.UTR., tanggal 9 Maret 2017 tersebut , dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 8 Mei 2017 dan tanggal 9 Mei 2017 ;

Hal.34 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



2. Memori Banding tertanggal 7 April 2017 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2017 dan telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 8 Mei 2017 dan tanggal 9 Mei 2017 ;
3. Kontra Memori Banding tertanggal 7 Juni 2017 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 Juni 2017 dan telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Juni 2017 ;
4. Relaas Pemberitahuan Mempelajari Berkas (*Inzage*) yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 9 Mei 2017, 28 Juli 2017 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, kepada para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, dan kepada Terbanding semula Penggugat, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah membaca keseluruhan berkas perkara, termasuk memori banding yang diajukan para Pembanding semula para Tergugat serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Hal.35 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam bagian eksepsi telah dipertimbangkan dan diputuskan bahwa eksepsi dari para Tergugat mengenai kewenangan absolut telah dinyatakan ditolak, untuk hal itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan sependapat dan menyetuainya ;

Menimbang, bahwa selain eksepsi mengenai kompetensi absolut tersebut, para Tergugat juga mengajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, sehubungan dengan tidak ikut ditarik sebagai pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempertimbangkan sebagai berikut :

- bahwa pada petitum gugatan Penggugat Nomor 1, Penggugat mohon agar pengadilan mengabulkan gugatan peralihan / pembalikan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4150 / Pejagalan atas nama JESSICA, sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4895 / Pejagalan atas nama JESSICA, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1336 / Kamal atas nama SYLVIA SUMARTIO, menjadi atas nama JOHANES (Penggugat) ;
- bahwa proses peralihan hak atas tanah, tidak dapat meninggalkan peran dari Kantor Pertanahan setempat , sebagai pihak yang berwenang dalam proses peralihan hak atas tanah ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa Kantor Pertanahan dimana tanah obyek sengketa terletak harus dijadikan pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi para Tergugat tentang gugatan kurang pihak dapat dibenarkan dan harus dinyatakan diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi para Tergugat tentang kurang pihak dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Hal.36 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 416/PDT.G/2015/PN.JKT.UTR tanggal 9 Maret 2017 harus dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta akan mengadili sendiri perkara ini ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi para Tergugat diterima, maka Penggugat adalah pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 416/Pdt.G/2015/PN.JKT.UTR, tanggal 9 Maret 2017 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi para Pembanding semula para Tergugat tentang kurang pihak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Senin, tanggal 5 Februari 2018**, oleh kami ABID SALEH MENDROFA, S.H., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, Dr. Hj. HERU IRIANI. S.H., M.H. dan ISMAIL, S.H., M.H., masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis, tanggal 8 Februari 2018** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota dan

Hal.37 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh SRIE ATY M., S.H., M.H., Panitera Pengganti, berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 29 Januari 2018, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. Dr. Hj. HERU IRIANI. S.H., M.H.

ABID SALEH MENDROFA, S.H.

2. ISMAIL, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

SRIE ATY MAWIKERE, SH., MH.

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp. 6.000,00
Redaksi.....	Rp. 5.000,00
Pemberkasan.....	Rp. 139.000,00+
Jumlah.....	Rp. 150.000,00

Hal.38 dari 38 hal. Putusan Perkara Nomor 3/PDT/2018/PT.DKI