



PENETAPAN

Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BENYAMIN D. RIHIDARA, laki-laki, usia 76 tahun, NIK KTP No. 3172022506440003, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Swasembada Timur X No. 34, Rt. 011/010, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Dr. HALIM DARMAWAN, SH., MH., C.L.A. 2. ZEN MUNAJAT, SH. 3. DANU HURMUJA, SH. 4. ACHMAD SYANIF HARMU LIMUHIR, SH. 5. BUDI GUNAWAN, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor HALIM & PARTNERS Law Firm yang beralamat di Jalan Raya Perancis, Komplek Duta Bandara Permai Blok ZU. 8 Nomor 17, Kel. Jatimulya, Kec. Kosambi-Tangerang-Provinsi Banten berdasarkan surat kuasa khusus, Nomor 001/SKK/VIII/2020, tanggal 9 Agustus 2020, sebagai **Penggugat;**

Lawan

1.**PT. ARISTO MAKMUR PERSADA**, yang beralamat di Jalan Casablanca Kavling 88, Gedung Prudential Center Tower Lantai 22, kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, Prov DKI Jakarta, **Tergugat I;**

2.**WAHYU SETIAWARDANI**, yang beralamat di Tamansari Bukit Bandung IX/10 Rt/Rw : 006/011, Kelurahan Sindang Jaya, Kecamatan Mandala Jati, Kota Bandung Prov Jawa Barat, **Tergugat II;**

3.**M. HASANUL FADLI**, yang beralamat di Jalan Remaja I, Kelurahan Gedong Kecamatan Pasar Rebo, Kota Jakarta Timur, Prov DKI Jakarta **Tergugat III;**

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr



4. **PPAT DIAH ANGGRAINI, SH., M.Hum**, yang beralamat di Jalan Boulevard Raya II, Komplek Kelapa Gading Permai Blok WE 2/3, Kelapa Gading-Jakarta Utara Prov. DKI Jakarta, **Tergugat IV;**

5. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk (Kantor Cabang Jakarta Rasuna Said)** yang beralamat di Jl. HR. Rasuna Said Kav. B/5 Ground Floor, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan,

Dalam hal ini memberikan tugas kepada HERMAN WAHYUDHANTO SUGENG, Associate Relationship Manager Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Jakarta Rasuna Said, dengan Surat Tugas No : B.4001/KC-V/ADK/09/2020, tanggal 23 September 2020, **TURUT TERGUGAT I;**

6. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Jakarta II**, yang beralamat kantor di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Rt. 03/Rw. 01, Kelurahan Senen, kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : - CHUSAERI, sebagai Pelaksana pada seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta II, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-60/WKN.07/2020, tanggal 4 November 2020, **TURUT TERGUGAT II;**

7. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, yang beralamat di Jalan Melur Raya No. 10, Rt/Rw : 001/012, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, Prov DKI Jakarta, **TURUT TERGUGAT III;**

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 12 Agustus 2020 dalam Register Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi alasan dan dasar diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut :

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr



A. **FUNDAMENTUM PETENDI (POSITA)**

1. Bahwa PENGUGAT merupakan pemilik sah objek tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Swasembada Timur X No. 34, RT.011 / RW.010, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 644 / Kebon Bawang seluas 175 M² (*serratus tujuh puluh lima meter persegi*) sebagaimana Surat Ukur No. 1352 tertanggal 19 Agustus 1998 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB.0902030101352);
2. Bahwa sekitar bulan Agustus 2018, TERGUGAT II menghubungi PENGUGAT dan meminta PENGUGAT untuk menemui TERGUGAT II, sehingga PENGUGAT dan TERGUGAT II mengatur waktu, hari dan tempat untuk melakukan pertemuan, di pertemuan tersebut, TERGUGAT II menjelaskan jika TERGUGAT I (perusahaan yang TERGUGAT II pimpin) memerlukan sejumlah dana untuk menutupi biaya-biaya operasional dan modal TERGUGAT I;
3. Bahwa karena PENGUGAT tidak memiliki dana yang akan dipinjamkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II kemudian menawarkan kepada PENGUGAT untuk menjadikan objek tanah milik PENGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik No. 644 / Kebon Bawang seluas 175 M² (*seratus tujuh puluh lima meter persegi*) sebagaimana Surat Ukur No. 1352 tertanggal 19 Agustus 1998 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB.0902030101352) yang terletak di Jalan Swasembada Timur X No. 34, RT.011 / RW.010, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta sebagai Jaminan peminjaman pada Bank;
4. Bahwa TERGUGAT II kepada PENGUGAT tersebut di tolak oleh PENGUGAT dikarenakan objek tanah milik PENGUGAT tersebut yakni Sertifikat Hak Milik No. 644 / Kebon Bawang seluas 175 M² (*seratus tujuh puluh lima meter persegi*) sebagaimana Surat Ukur No. 1352 tertanggal 19 Agustus 1998 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB.0902030101352) yang terletak di Jalan Swasembada Timur X No. 34, RT.011 / RW.010, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta adalah rumah yang dipakai untuk menetap oleh PENGUGAT Bersama keluarga PENGUGAT dan PENGUGAT khawatir jika terjadi macet pembayaran maka PENGUGAT tidak memiliki tempat tinggal lagi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dari pertemuan tersebut TERGUGAT II secara terus menerus membujuk PENGGUGAT agar bersedia untuk menjaminkan Objek tanah milik PENGGUGAT untuk TERGUGAT I;
6. Bahwa TERGUGAT II menjanjikan kepada PENGGUGAT jika PENGGUGAT bersedia untuk menjaminkan objek tanah milik PENGGUGAT, maka TERGUGAT II akan memberikan separuh dari nilai transaksi kredit Jaminan Objek Tanah milik PENGGUGAT dan PENGGUGAT tidak perlu membayar angsuran jaminan Objek tanah tersebut, sehingga PENGGUGAT dapat menerima separuh hasil jaminan objek tanah milik PENGGUGAT secara bersih;
7. Bahwa karena PENGGUGAT tergiur akan penawaran TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT kemudian bersedia untuk menjadikan Objek tanah miliknya untuk dijadikan jaminan pembiayaan TERGUGAT I;
8. Bahwa karena Peminjaman dana tersebut demi kepentingan TERGUGAT I, maka TERGUGAT II selaku Pemegang saham perseroan (TERGUGAT I), mengatakan kepada PENGGUGAT jika TERGUGAT II haruslah meminta persetujuan dari Pemegang Saham lainnya;
9. Bahwa pada sekitar bulan November 2018 TERGUGAT II memperkenalkan TERGUGAT III kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT II menjelaskan jika TERGUGAT III adalah pengambil keputusan dan kebijakan TERGUGAT I karena juga merupakan pemegang saham dan saat ini adalah Direktur dari TERGUGAT I;
10. Bahwa 2 (dua) hari setelah pertemuan tersebut TERGUGAT II kembali menghubungi PENGGUGAT dan TERGUGAT II menyampaikan jika untuk menjaminkan objek tanah milik PENGGUGAT perlu membuat Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT III karena peminjaman dana tersebut guna kepentingan pembiayaan untuk TERGUGAT I;
11. Bahwa PENGGUGAT keberatan terhadap syarat peminjaman yang ditawarkan oleh TERGUGAT II yang mensyaratkan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) terhadap Objek Tanah milik PENGGUGAT, karena PENGGUGAT hanya berkeinginan meminjam objek tanahnya sebagai jaminan pembiayaan TERGUGAT I dan bukan ingin menjual Objek Tanah milik PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT II berusaha meyakinkan PENGGUGAT dengan mengatakan jika Akta Jual Beli (AJB) tersebut hanyalah jaminan dan akan dibatalkan Akta Jual Belinya dan kembali kepada atas nama PENGGUGAT jika TERGUGAT I

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melunasi peminjaman dananya sehingga dengan berat hati PENGUGAT menyetujui hal tersebut;

12. Bahwa TERGUGAT II mengatakan kepada PENGUGAT jika mengenal seseorang yang bernama Fauzan yang bekerja di perusahaan TURUT TERGUGAT I dan menjamin peminjaman tersebut akan berhasil dengan nilai transaksi kredit yang besar karena nilai kreditnya telah diatur sehingga PENGUGAT dapat diuntungkan dari separuh harga transaksi jaminan objek tanah demi pembiayaan TERGUGAT I;

13. Bahwa TERGUGAT II juga mengatakan Akta Jual Beli tersebut atas nama TERGUGAT III selaku Direktur TERGUGAT I karena jika Akta Jual Beli tersebut atas nama TERGUGAT I (Perseroan) maka akan sulit lagi mengubah status haknya menjadi Hak Guna Bangunan;

14. Bahwa kemudian TERGUGAT II, TERGUGAT III dan PENGUGAT menghadap pada TERGUGAT IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 227 tertanggal 12 Desember 2018;

15. Bahwa TERGUGAT II kemudian membuat Kuitansi seolah-olah telah dilakukan Pembayaran kepada PENGUGAT dan uang yang masuk ke rekening PENGUGAT hanya Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) dan kemudian oleh TERGUGAT II ditarik kembali oleh TERGUGAT II;

16. Bahwa TERGUGAT IV kemudian melaksanakan Akta Jual Beli tanpa melaksanakan syarat-syarat dan prosedur sesuai ketentuan Hukum yang berlaku;

17. Bahwa setelah berbulan-bulan TERGUGAT II tidak ada kabar dan PENGUGAT berinisiatif untuk menghubungi TERGUGAT II tapi TERGUGAT II tidak pernah menjawab telephone PENGUGAT dan bahkan pesan PENGUGAT pun tidak pernah dibalas;

18. Bahwa sekitar bulan Februari 2019 betapa kagetnya PENGUGAT, karena PENGUGAT mengetahui jika Sertifikat hak milik No. 664 / Kebon Bawang telah berbalik nama atas nama TERGUGAT III, sehingga PENGUGAT merasa dibohongi oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

19. PENGUGAT merasa dibohongi oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang memiliki Objek Tanah milik PENGUGAT dengan tidak sah secara *de facto*, sehingga tindakan TERGUGAT II, TERGUGAT III yang dibantu oleh TERGUGAT IV adalah sebuah tindakan tipuan,

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manipulatif dan muslihat dan bertentangan dengan hukum karena tanpa persetujuan PENGGUGAT sebagai pemilik Sah Objek Tanah;

20. Bahwa diketahui jika TERGUGAT II telah bersekongkol dengan TERGUGAT III untuk mengurus Akta Jual Beli (AJB) Objek Tanah milik PENGGUGAT yang kemudian oleh TERGUGAT IV dilakukan pengurusan balik nama sertifikat hak milik;

21. Bahwa kemudian TERGUGAT II dan TERGUGAT III melanjutkan Perbuatan Melawan Hukumnya bersama dengan TERGUGAT IV dengan menjaminkan Objek Tanah Sertifikat Hak Milik No. 644 / Kebon Bawang seluas 175 M² (*seratus tujuh puluh lima meter persegi*) sebagaimana Surat Ukur No. 1352 tertanggal 19 Agustus 1998 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB.0902030101352) yang terletak di Jalan Swasembada Timur X No. 34, RT.011 / RW.010, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta sebagai Jaminan Pembiayaan TERGUGAT I tanpa sepengetahuan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 16/2019 tertanggal 1 Maret 2019 Jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 01445/2019;

22. Bahwa sampai dengan saat ini PENGGUGAT masih menguasai Objek Tanah *a quo* yang mana PENGGUGAT masih tetap rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan hingga saat ini;

23. Bahwa penjaminan Objek Tanah milik PENGGUGAT yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I melalui Hak Tanggungan kemudian macet kredit pembayarannya sehingga TURUT TERGUGAT I melalui suratnya No. B2731/KC-V/ADK/07/2020 tertanggal 13 Juli 2020 melayangkan Surat Pemberitahuan Lelang;

24. Bahwa berdasarkan uraian Posita *a quo* TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang dibantu oleh TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan cara Memanipulasi PENGGUGAT dan menjebak PENGGUGAT dengan menjanjikan keuntungan separuh dari Jaminan Objek tanah milik PENGGUGAT, yang kemudian dilakukan Pembuatan Akta Jual Beli No. 227/2018 tetapi TERGUGAT II dan TERGUGAT III malah melakukan balik nama sertifikat tanah milik PENGGUGAT tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan mengurus penjaminan Kredit melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 16/2019 Jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 01445/2019 yang mengakibatkan objek tanah milik PENGGUGAT akan di lelang melalui TURUT TERGUGAT II;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa selain itu PARA TERGUGAT juga bersekongkol secara bersama-sama untuk melakukan upaya penyelundupan tanah dengan mengalihkan Objek Tanah Milik PENGGUGAT secara tidak sah, untuk memuluskan niat jahatnya dalam menguasai secara melawan hukum Objek Tanah Milik PENGGUGAT dan mendapatkan keuntungan Pembiayaan melalui jaminan Objek Tanah milik PENGGUGAT;

26. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah nyata-nyata menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril sebagaimana berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdata** yang menegaskan :

“bahwa tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

27. Bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian materil yang dialaminya yaitu akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yakni dengan rincian sebagai berikut :

a) Kerugian Materil yang dialami PENGGUGAT akibat dari Objek Tanah Milik PENGGUGAT yang dijamin secara melawan hukum oleh Para TERGUGAT bertotal kurang lebih senilai Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);

b) Bahwa selain kerugian materil, PENGGUGAT juga dirugikan secara immateril, dimana jika PENGGUGAT menjual Objek Tanah *a quo* saat ini dengan harga sekarang PENGGUGAT akan memperoleh keuntungan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*);

28. Bahwa dengan terbuktinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT maka kiranya sangat berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo* Menyatakan Bahwa PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT;

29. Bahwa selain itu sangat beralasan jika Yang Mulia Majelis Hakim memutuskan untuk membatalkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 227 tertanggal 12 Desember 2018 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Objek Tanah Milik PENGUGAT karena dibuat berdasarkan muslihat TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dan Membatalkan Pula Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 16 tertanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV serta membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 01445 / 2019 terhadap sebidang Objek Tanah Milik PENGUGAT dan menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT mengembalikan tanah *a quo* seperti keadaan semula;

30. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPdata, agar Gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari TERGUGAT III untuk mengalihkan Objek Tanah Milik PENGUGAT dan menghindari Lelang oleh TURUT TERGUGAT I, maka PENGUGAT mohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Bidang Tanah milik PENGUGAT sebagai berikut :

Sertifikat Hak Milik No. 644 / Kebon Bawang seluas 175 M² (*seratus tujuh puluh lima meter persegi*) sebagaimana Surat Ukur No. 1352 tertanggal 19 Agustus 1998 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB.0902030101352) yang terletak di Jalan Swasembada Timur X No. 34, RT.011 / RW.010, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

31. Bahwa oleh karena telah terbukti PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo* berkenan menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar **Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari** secara Tunai dan sekaligus kepada PENGUGAT jika PARA TERGUGAT lalai memenuhi Putusan dalam perkara ini terhitung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

32. Bahwa oleh karena Gugatan ini telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR serta didukung fakta-fakta yang otentik yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh PARA TERGUGAT maka dimohon juga agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan ini dapat dilaksanakan serta dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun diajukan Perlawanan Verzet, Banding atau Kasasi. Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. Um/282/VI/1139/P/III/69 tanggal 2 Juli 1969 J.o. SEMA No. 3 Tahun 2000

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil J.o. SEMA No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil;

33. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT adalah pihak yang terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya pula menurut hukum jika Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutuskan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

B. PERMOHONAN (PETITUM)

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, maka dengan ini PENGUGAT mengajukan Permohonan agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili dalam Gugatan *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan dengan Amar sebagai berikut :

1. **Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**
3. **Menyatakan Batal dan Tidak Sah Akta Jual Beli Nomor 227 tertanggal 12 Desember 2018 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV terhadap Objek Tanah Milik PENGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 664/Kebon Bawang;**
4. **Menyatakan Batal dan Tidak Sah Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 16/2019 tertanggal 1 maret 2019 terhadap Objek Tanah Milik PENGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 664/Kebon Bawang;**
5. **Menyatakan Batal dan Tidak Sah Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01445 tahun 2019 terhadap Objek Tanah Milik PENGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 664/Kebon Bawang;**
6. **Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar ganti rugi secara materil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;**
7. **Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar ganti rugi secara immateril kepada**

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;

8. **Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan diatasnya yakni Sertifikat Hak Milik No. 644 / Kebon Bawang seluas 175 M² (*seratus tujuh puluh lima meter persegi*) sebagaimana Surat Ukur No. 1352 tertanggal 19 Agustus 1998 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB.0902030101352) yang terletak di Jalan Swasembada Timur X No. 34, RT.011 / RW.010, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;**

9. **Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap hari secara Tunai sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap. Atas setiap pelanggaran atau kelalaian terhadap sebagian atau seluruh isi Putusan ini;**

10. **Memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk mengurus dan melakukan balik nama kembali terhadap Sertifikat Hak Milik No. 644 / Kebon Bawang atas nama PENGUGAT;**

11. **Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk mentaati dan melaksanakan Putusan ini;**

12. **Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.**

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*):

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat III dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir dan tergugat I, tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tersebut Kuasa Penggugat menyerahkan surat tanggal 18 Maret 2021, perihal Permohonan Pencabutan Gugatan, perkara Nomor 424/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa Surat Pencabutan Gugatan diajukan Kuasa Penggugat sebelum adanya jawaban dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 271 ayat (1) RV, ditegaskan bahwa Penggugat dapat mencabut gugatan dengan syarat pencabutan perkara dilakukan sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara masih pada tahap pemanggilan para pihak, dimana pihak Tergugat III dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II belum mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat maka pencabutan perkara yang diajukan oleh Penggugat tidak perlu persetujuan dari Tergugat III dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka permohonan pencabutan perkara a quo menurut hukum dapat dikabulkan dan biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat Bab IX HIR, Pasal 271 aline 1 RV dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

M E N E T A P K A N :

1. Mengabulkan permohonan pencabutan perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menyatakan Perkara Perdata Nomor : 424/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr, Dicabut;
3. Memerintahkan kepada Panitera untuk mencatat pencabutan Gugatan tersebut;
4. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp4,387.500,-(empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian ditetapkan pada hari **Kamis**, tanggal **18 Maret 2021** oleh Kami Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara , **Taufan Mandala, SH. MHum** sebagai Hakim Ketua , **Djuyamto, SH** dan **Agus Darwanta, SH** masing ,masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Trisnadi, Sm.Hk, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat III, kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II,-

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

DJUJAMTO, SH

TAUFAN MANDALA, SH.MHum

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr



AGUS DARWANTA, SH

PANITERA PENGANTI

TRISNADI, Sm.HK

Perincian biaya :

1. PNBP	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp75.000,00;
3.....P	:	Rp4,150.000.00;
anggihan	:	
4.....P	:	Rp32,500.00,-
enggandaan berkas	:	
5.....P	:	Rp70.000,00;
NBP Panggilan T.....	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
7. Materai	:	Rp20.000,00;
Jumlah	:	Rp4,387.500,00;

(empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)



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

Halaman 13 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2020/PN .Jkt Utr

Disclaimer

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

Halaman 13