



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN SELA

Nomor 822/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan Putusan Sela dalam perkara gugatan antara:

1. Fe Safitri Setiawati, wiraswasta, beralamat di Jalan Cempaka Lestari IV/5, RT/RW. 005/007, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai
Penggugat I;
2. Ir. Aning Jahja, wiraswasta, beralamat di Kemang Selatan XII, A.9, RT/RW. 002/007, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai
Penggugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ade Muhammad Burhan, S.H., Budijanto, S.H., keduanya Advokat & Legal Konsultan, yang beralamat di Kantor Hukum AMD.& Partners, di Jalan Cijawura Indah I, No.11, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2020;

Lawan:

1. Harry Novianto, wiraswasta, beralamat di Taman Cilandak IV/26, RT/ RW. 005/004, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Kepala Kantor Agraria Tata Ruang / Kantor Pertanahan (ATR / BPN. KANTAH) Jakarta Selatan, beralamat di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jalan H. Alwi, No.99, Tanjung Barat, Jagakarsa, RT/RW. 2/1, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat awal dari para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 September 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 September 2020, dalam Register Nomor 822/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL, mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat II adalah sebagai pemilik yang sah terhadap tanah berikut bangunan, yang sampai sekarang masih sebagai tempat tinggal bersama keluarga, sebagaimana diuraikan di bawah ini, antara lain yaitu:
 - 1.1. Tanah berikut bangunan, terletak di Jalan Kemang Selatan XII. E. RT/RW. 001/02, Cipete Selatan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2335/Cipete Selatan, seluas 498 m². atas nama Sdr(i). Fe Safitri Setiawati (Penggugat I).
 - 1.2. Tanah berikut bangunan, terletak di Jalan Kemang Selatan XII. E. RT/RW. 001/01, Cipete Selatan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2336/Cipete Selatan, seluas 582 m². atas nama Sdr(i). Fe Safitri Setiawati (Penggugat I).
 - 1.3. Tanah berikut bangunan, terletak di Jalan Kemang Selatan XII.A.No.8,RT/RW. 002/07, Cipete Selatan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5426/ Cipete Selatan, seluas 90 m². atas nama Sdr(i). Fe Safitri Setiawati (Penggugat I).
 - 1.4. Tanah berikut bangunan, setempat dikenal dengan nama Jalan Lengkong Bukit Hijau III / 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1355/Pondok Pinang, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 01 Juli 1978, Gambar Situasi No. 183/1911/1981, tanggal 25 Juni 1981, seluas 263 m². atas nama Sdr(i). Ny. Sri Redjeki Syaukat.
2. Bahwa kiranya perlu diketahui bersama, terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas, pernah dijaminan dan/atau diagunkan kepada PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk. untuk mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan sudah dilakukan pembayaran pelunasan kredit (atas nama Penggugat I), maka sertipikat-sertipikat hak milik ("ASLI") yang dijadikan jaminan dan/atau agunan kredit atas nama Penggugat I, sudah diserahkan dan/atau diberikan oleh PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk. kepada Penggugat I. Dan sekarang kondisinya sudah tidak adanya keterkaitan dan/atau tidak ada hubungan hukum dengan PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk.
3. Bahwa dalam hal ini, hubungan hukum antara Penggugat I dengan Penggugat II adalah masih adanya hubungan keluarga, karena pada waktu pengajuan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) usia dari Penggugat II lebih dari 60 (enam puluh) tahun, maka tidak memungkinkan untuk mengajukan kredit, kemudian Penggugat

Halaman 2 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II meminta bantuan pada Penggugat I untuk mengajukan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan kebetulan usianya telah memenuhi dalam persyaratan, dan juga didukung sudah adanya pengalihan hak ("balik nama") terhadap sertifikat-sertifikat hak milik ("ASLI") menjadi atas nama Penggugat I, dan pada akhirnya permohonan pengajuan kreditnya telah disetujui, dan/atau direalisasikan oleh pihak PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk.

4. Bahwa dalam perjalanan usaha dari Penggugat II telah mengalami kendala, dan kondisi keuangan perusahaan dari Penggugat II menjadi tidak stabil, yang berakibat dalam pemenuhan kewajiban pembayaran angsuran / cicilan kredit atas nama Penggugat I menjadi tidak lancar, dan berpengaruh pada kredibilitas pembayaran pinjaman kepada PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk. pada akhirnya Penggugat I sudah tidak bisa untuk memenuhi kewajiban pembayaran-pembayaran angsuran / cicilan kredit, maka kredit atas nama Penggugat I dikategorikan sebagai kredit macet.
5. Bahwa oleh karena kondisi pinjaman kredit atas nama Penggugat I menjadi macet, maka dari pihak PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk. akan melakukan pelelangan-pelelangan terhadap tanah dan bangunan (seperti diuraikan pada angka 1) tersebut diatas, dan untuk menghindari kerugian yang sangat besar bagi Penggugat I, dan Penggugat II, selanjutnya Penggugat II dibantu oleh Sdr Akbar (pada waktu itu adalah sebagai mantan Kepala Cabang Bank Danamon, yang berkedudukan di Jakarta) untuk mencari funder dalam pemenuhan kewajiban pembayaran kredit atas nama Penggugat I yang mengalami kendala pembayaran pada pihak PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk., pada akhirnya Penggugat II diperkenalkan dan/atau dipertemukan dengan Tergugat I.
6. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2018, Penggugat II meminjam dana talangan pertama (bridging) sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) kepada Tergugat I yang dipergunakan untuk pembayaran dalam pemenuhan pelunasan kredit atas nama Penggugat I kepada pihak PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk.
7. Bahwa setelah disetujui dan mendapatkan pinjaman dana talangan (bridging) sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) dari Tergugat I, selanjutnya Penggugat I melakukan pembayaran pelunasan kepada pihak PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk. dan sebagai kepercayaan dan/atau pegangan atas pinjamannya, maka sertifikat-sertifikat hak milik (ASLI) atas nama Penggugat I kemudian telah dijadikan jaminan dan/atau agunan oleh Penggugat II kepada Tergugat I, antara lain yaitu :

Halaman 3 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2335 / Cipete Selatan, seluas 498 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
- 7.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2336 / Cipete Selatan, seluas 582 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
- 7.3. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5426 / Cipete Selatan, seluas 90 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
8. Bahwa dengan adanya pinjaman dana talangan (bridging) pertama adalah sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) dari Tergugat I, ternyata Penggugat II dikenakan diskonto sebesar 12% (dua belas persen), dan juga dibebankan dengan bunga sebesar 2% (dua persen) untuk setiap bulannya, harus dibayarkan dimuka selama 3 (tiga) bulan pertama, sehingga Penggugat II hanya menerima pinjaman dana talangan (bridging) yang sebenarnya dari Tergugat I adalah sebesar Rp. 9.840.000.000,- (sembilan miliar delapan ratus empat puluh juta rupiah) setelah dikurangi adanya potongan diskonto 12% (dua belas persen), dan bunga sebesar 2% (dua persen) adalah sebesar Rp. 2.160.000.000,- (dua miliar seratus enam puluh juta rupiah).
 - *nanti pada saatnya Penggugat II akan membuktikan didepan persidangan.*
9. Bahwa perlu diketahui, sehubungan dengan adanya pinjaman dana talangan (bridging) pertama sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) dari Tergugat I, maka Penggugat II menyerahkan dan/atau memberikan sertipikat-sertipikat hak milik (“ASLI”) atas nama Penggugat I untuk dijadikan jaminan dan/atau agunan kepada Tergugat I, maka hubungan hukum yang sebenarnya terjadi baik antara Penggugat I, dan/atau Penggugat II maupun dengan Tergugat I adalah hubungan pinjam meminjam (“hutang piutang”).
10. Bahwa dengan adanya jaminan dan/atau agunan atas sertipikat-sertipikat hak milik (sebagaimana diuraikan pada angka 7) tersebut diatas adalah sebagai kepercayaan dan/atau pegangan dari Penggugat II kepada Tergugat I, maka atas kesepakatan dan/atau persetujuan bersama antara Penggugat II dengan Tergugat I, selanjutnya menunjuk Sdr. Hasan Prayogo, SH. sebagai Notaris di Cianjur, untuk dibuatkan Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor : 01/2018, pada tanggal 04 Desember 2018, antara Penggugat I dengan Tergugat I, mengingat sertipikat-sertipikat hak milik masih atas nama Penggugat I.
11. Bahwa perlu diketahui, dalam pembuatan Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor : 01/2018, tanggal 04 Desember 2018, hanya sebagai profoma (“formalitas”) belaka, dimaksudkan untuk dijadikan sebagai pembayaran, dan/atau pengembalian atas

Halaman 4 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman dana talangan (bridging) pertama sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) dari Penggugat II kepada Tergugat I.

12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Desember 2018, Penggugat II meminjam kembali dana talangan (bridging) kedua sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat I, dan ternyata Penggugat II juga hanya menerima pinjaman dana talangan (bridging) kedua yang sebenarnya dari Tergugat I adalah sebesar Rp. 5.330.000.000,- (lima miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah), itupun juga harus dipotong diskonto sebesar 12% (dua belas persen), dan bunga 2% (dua persen) untuk setiap bulannya, harus dibayarkan dimuka selama 3 (tiga) bulan pertama adalah sebesar Rp. 1.170.000.000,- (satu miliar seratus tujuh puluh juta rupiah).
13. Bahwa dengan adanya pinjaman dana talangan (bridging) kedua tersebut diatas, Penggugat II juga menyerahkan dan/atau memberikan sertifikat hak milik (“ASLI”) No. 1355 / Pondok Pinang, seluas 263 m². atas nama Sdr(i). Ny. Sri Redjeki Syaukat untuk dijadikan jaminan dan/atau agunan suatu kepercayaan kepada Tergugat I.
14. Bahwa begitu pula dengan adanya dana talangan (bridging) kedua tersebut diatas, sebagai kepercayaan dan/atau pegangan kepada Tergugat I, maka atas kesepakatan dan/atau persetujuan bersama antara Penggugat II dengan Tergugat II selanjutnya menunjuk Sdr. Hasan Prayogo, SH. sebagai Notaris di Cianjur, dibuatkan Pengikatan Jual Beli (PJB) No. (PJB) Nomor : 04/2018, tanggal 12 Desember 2018.
15. Bahwa dengan demikian total kewajiban pinjaman dana talangan (bridging) Penggugat II kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah) dengan menjaminkan dan/atau mengagunkan beberapa Sertipikat Hak Milik (“ASLI”) baik atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I), maupun atas nama Sdr(i). Ny. Sri Redjeki Syaukat kepada Tergugat I, antara lain berupa :
 - 15.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2335/Cipete Selatan, seluas 498 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
 - 15.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2336/Cipete Selatan, seluas 582 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
 - 15.3. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5426 / Cipete Selatan, seluas 90 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
 - 15.4. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1355/Pondok Pinang, seluas 263 m². (“ASLI”), atas nama Ny. Sri Redjeki Syaukat.

Halaman 5 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa perlu dipahami juga, dalam pembuatan Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01 / 2018, tanggal 04 Desember 2018, dan/atau Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04 / 2018, tanggal 12 Desember 2018 "hanya" merupakan profoma ("formalitas") belaka, dimaksudkan untuk dijadikan sebagai pembayaran dan/atau pengembalian pinjaman dana talangan (bridging) sebesar Rp. 18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah) dari Penggugat II kepada Tergugat I, dengan demikian hubungan hukum yang sebenarnya terjadi baik antara Penggugat I, dan/atau Penggugat II maupun dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam ("hutang piutang"). Dan secara hukum bukanlah jual beli ("peralihan hak"), dan/atau pengalihan hak ("balik nama") terhadap tanah berikut bangunan kemilikan dari Penggugat II (sebagaimana yang diuraikan pada angka 1).
17. Bahwa pada tanggal pada tanggal 01 Oktober 2019, Penggugat II mempunyai itikad dan keseriusannya melakukan kewajiban pembayaran pinjaman kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 4.200.000.000,- (empat miliar dua ratus juta rupiah), maka sisa kewajiban pinjaman dana talangan (bridging) dari Penggugat II kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 14.300.000.000,- (empat belas miliar tiga ratus juta rupiah).
18. Bahwa perlu diketahui, Penggugat II mempunyai itikad baik dan keseriusannya dalam memenuhi kewajiban pembayaran bunga pada bulan ke 4 (empat), untuk pinjaman dana talangan (bridging) pertama sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) adalah sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
19. Bahwa begitu pula, dengan adanya pinjaman dana talangan (bridging) kedua sebesar Rp.6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah), Penggugat II selalu mempunyai itikad baik dan keseriusan dalam memenuhi kewajiban pembayaran bunga pada bulan ke 4 (empat) adalah sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah).
20. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 Juli 2019, Penggugat II mempunyai itikad baik dan keseriusannya dalam memenuhi sisa kewajiban pembayaran pinjaman dana talangan (bridging) adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
21. Bahwa pada tanggal 08 Mei 2020, Penggugat II melakukan kewajiban pembayaran kompensasi keterlambatan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Dan juga pada tanggal 14 Mei 2020 melakukan pemenuhan kewajiban pembayaran kompensasi keterlambatan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
22. Bahwa dengan adanya pembayaran-pembayaran dari Penggugat II kepada Tergugat I tersebut diatas, maka sisa kewajiban pembayaran pelunasan pinjaman

Halaman 6 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dana talangan (bridging) yang belum diselesaikan oleh Penggugat II kepada Tergugat I terhitung sejak bulan Mei 2020 sampai diajukan gugatan ini adalah sebesar Rp. 10.545.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah).

23. Bahwa dengan adanya itikad baik dan keseriusannya dari Penggugat II kepada Tergugat I dalam melakukan pemenuhan kewajiban pembayaran (baik pinjaman pokok maupun beban bunga), maka terhadap jaminan dan/atau agunan Sertipikat Hak Milik No. 1355/Pondok Pinang, seluas 263 m², atas nama Sdr(i). Ny. Sri Redjeki Syaukat, selanjutnya diserahkan dan/atau diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan/atau Penggugat II, dan sekarang tidak adanya keterkaitan dan/atau tidak ada hubungan hukum dengan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 1355/Pondok Pinang, seluas 263 m², atas nama Sdr(i). Ny. Sri Redjeki Syaukat.
24. Bahwa terhadap jaminan dan/atau agunan sertipikat-sertipikat hak milik (“ASLI”) yang masih dipegang oleh Tergugat I sebagai jaminan dan/atau agunan sehubungan dengan adanya sisa kewajiban pinjaman dana talangan yang belum diselesaikan pembayaran pelunasannya oleh Penggugat II kepada Tergugat I, antara lain yaitu :
 - 24.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2335/Cipete Selatan, seluas 498 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
 - 24.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2336 / Cipete Selatan, seluas 582 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
 - 24.3. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5426 / Cipete Selatan, seluas 90 m². (“ASLI”), atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
25. Bahwa oleh karena Penggugat II tidak bisa memenuhi pembayaran bunganya kepada Tergugat I, selanjutnya sekitar bulan Mei 2019 Tergugat I melakukan upaya penekanan kepada Penggugat II dengan cara akan menjual tanah dan bangunan milik Penggugat I untuk pengembalian pinjaman dana talangan (bridging) sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah), karena pada saat itu Tergugat I membutuhkan dananya untuk pembiayaan proyek yang “dead line” pada bulan Mei 2019.
26. Bahwa sebagaimana yang pernah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat II, bahwa Tergugat I meminjam dana talangan kepada temannya, dan dikenakan bunga sebesar 5% (lima persen), atau dengan sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), maka dengan adanya beban bunga sebesar 5% (lima persen), atau dengan sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta

Halaman 7 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) menjadi beban resiko dan juga tanggungjawab yang harus dibayarkan oleh Penggugat II kepada Tergugat I.

27. Bahwa karena Penggugat II tidak bisa melunasi pinjaman dana talangan (bridging) sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah), maka Penggugat II dibebankan membayar bunga sebesar 5% (lima persen), atau dengan sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, dan diberikan waktu selama 2 (dua) minggu kepada Penggugat II, terhitung mulai tanggal 02 April 2019 untuk membayarkan bunga sebesar 5% (lima persen), atau dengan sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I.
28. Bahwa sesuai waktu yang telah dijanjikan, pada tanggal 02 April 2019, Penggugat II tidak bisa membayarkan bunga sebesar 5% (lima persen), atau dengan sejumlah Rp. 750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat II dikenakan bunga kembali pada tanggal 12 April 2019 adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dan pada tanggal 26 April 2019, Penggugat II dikenakan bunga kembali sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), serta pada tanggal 02 Mei 2019, Penggugat II dikenakan bunga sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan demikian Penggugat II harus menanggung segala beban resiko bunga sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah) yang ditimbulkan, akibat Penggugat II tidak bisa membayar beban bunga-bunganya kepada Tergugat I.
29. Bahwa dengan adanya beban-beban bunga yang tidak dibayarkan oleh Penggugat II kepada Tergugat I tersebut diatas, menjadi beban resiko dan tanggungjawab dari Penggugat II (sebagaimana diuraikan angka 26 dan angka 27) tersebut diatas, yang kemudian dituangkan dalam Surat Kesepakatan, dimana pada saat penandatanganan surat kesepakatan tidak bersamaan, akan tetapi Penggugat II terlebih dahulu yang melakukan penandatanganan, kemudian dibawa oleh Sdr. Akbar ke kantor Tergugat I untuk ditandatanganinya Surat Kesepakatan, dengan perincian sebagai berikut :
- 29.1.Surat Kesepakatan Pertama, pada tanggal 02 April 2019 Rp. 750.000.000,-
29.2.Surat Kesepakatan Kedua, pada tanggal 12 April 2019 .. Rp. 250.000.000,-
29.3.Surat Kesepakatan Ketiga, pada tanggal 26 April 2019 .. Rp. 200.000.000,-
29.4.Surat Kesepakatan Keempat, pada tanggal 02 Mei 2019 . Rp. 200.000.000,-
Jumlah Rp.1.400.000.000,-
30. Bahwa hingga sampai sekarang Penggugat II tidak pernah sama sekali diberikan foto copy (salinan) Surat Kesepakatan termaksud, padahal Penggugat II sudah

Halaman 8 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa kali untuk meminta salinan surat kesepakatan kepada Tergugat I, akan tetapi jawaban dari Tergugat I dengan seenaknya menjawab, bahwa foto copy (salinan) Surat Kesepakatan yang sudah ditandatangani oleh Penggugat II, akan diberikan pada saat Penggugat II akan melakukan pembayaran pelunasan beban bunga tersebut diatas.

31. Bahwa kiranya perlu diketahui, Tergugat I melakukan upaya-upaya penekanan kepada Penggugat II, dengan cara-cara akan menjual dan/atau mengalihkan hak (balik nama) terhadap tanah berikut bangunan (sebagaimana diuraikan pada angka 7) tersebut diatas kepada pihak lain, telah dijadikan jaminan dan/atau agunan oleh Penggugat II kepada Tergugat I, apabila tidak untuk melakukan pembayaran pelunasan pinjaman dana talangan (bridging) kepada Tergugat I.
32. Bahwa pada akhirnya Sdr. Akbar sekitar di bulan Juni – Juli 2019 memberikan solusi dengan cara take over kepada Financial Institution, dimana asset-asset kepemilikan berupa tanah berikut bangunan (atas nama Penggugat I) tersebut diatas yang dijadikan jaminan dan/atau agunan oleh Penggugat II kepada Tergugat I, akan dialihkan sebagai jaminan dan/atau diagunkan kepada pihak Financial Institution, apabila dalam proses pencairan telah disetujui dan/atau direalisasikan oleh pihak Financial Institution adalah sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah), yang nantinya akan dipergunakan dan/atau diperuntukan memenuhi pembayaran pelunasan pinjaman dana talangan (bridging) kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 18.500.000.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus lima juta rupiah), sedangkan untuk sisanya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan dipergunakan dan/atau diperuntukan mengembangkan usaha milik dari Penggugat II.
33. Bahwa untuk memperlancar dengan melalui jalur khusus, hingga direalisasikan dengan mendapatkan nilai plafon kredit lebih tinggi, itupun harus adanya biaya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka Sdr. Akbar mengusulkan kepada Tergugat I untuk memberikan peminjaman dana talangan kepada Penggugat II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dipergunakan mencari solusi dengan cara take over asset-asset kepemilikan berupa tanah berikut bangunan (sebagaimana yang diuraikan pada angka 7) tersebut diatas kepada pihak Financial Institution.
34. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2019, Tergugat I menyetujui untuk memberikan pinjaman dana sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat II yang akan dipergunakan dalam pengurusan dalam rangka take over kepada Financial Institution.

Halaman 9 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa atas pinjaman dana sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) tersebut diatas, Penggugat II telah memberikan jaminan dan/atau agunan Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. Tahun Pembuatan 1992, Isi Sileinder 2.600 cc, Warna Coklat Metalik, No. Rangka WDB. 201029. 2G. 002242. No. Mesin 103942. 22. 073371, dengan Plat Nomor : B – 11 – AJ. kepada Tergugat I.
- *Bukti kepemilikan sah dari IR. Aning Jahja (Penggugat II) terhadap Kendaraan Bermotor (BPKB) unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. (sesuai Surat Keterangan Tentang Pemasukan Mobil / Kendaraan Bermotor dari Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Bea dan Cukai, Tanjung Priok pada tanggal 13 Oktober 1992).*
36. Bahwa pada tanggal 14 Juni 2019, Tergugat I meminjam unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. Tahun Pembuatan 1992, Isi Sileinder 2.600 cc, Warna Coklat Metalik, No. Rangka WDB. 201029. 2G. 002242. No. Mesin 103942. 22. 073371, dengan Plat Nomor : B – 11 – AJ. ("kepemilikan sah") dari Penggugat II, katanya unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. adalah idaman Tergugat I sejak remaja, dan hanya ingin mencoba saja, dimana unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. selalu disimpan di tempat garasi kantor Tergugat I, yang sewaktu-waktu dan/atau setiap saat dapat dikontrol dan/atau melihat unit sedan merk Mercedes Banz, type 190E. yang menjadi kesayangan dari Penggugat II, yang kebetulan jarak antara kantor Tergugat I dengan tempat tinggal Penggugat II tidak terlalu berjauhan.
37. Bahwa setelah beberapa minggu ditunggu, ternyata tidak adanya kabar sama sekali dari Financial Institution, kemudian Tergugat I melakukan penekanan kembali kepada Penggugat II segera mengembalikan dan/atau melunasi pinjaman dana talangan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dipergunakan untuk kelancaran pengurusan take over terhadap asset-asset kepemilikan berupa tanah dan bangunan (atas nama Penggugat I) tersebut diatas, nantinya akan dijadikan jaminan dan/atau agunan oleh Penggugat II kepada pihak Financial Institution.
38. Bahwa pada saat pengurusan pinjaman dana kepada pihak Financial Institution, ternyata nilai plafon yang diajukan tidak sesuai dengan keinginan dan harapan dari Penggugat II, *malah justru* menjadi beban resiko yang lebih besar kembali, karena nilai plafon yang disetujui dan/atau direalisasikan oleh Financial Institution masih sangat jauh dalam memenuhi pembayaran pelunasan pinjaman dana talangan (bridging) dari Penggugat II kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.

Halaman 10 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18.500.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus juta rupiah) pada saat itu di sekitar bulan Juni – Juli 2019.

39. Bahwa oleh karena nilai plafon yang telah disetujui oleh pihak Financial Institution tidak sesuai dengan keinginan dan harapan dari Penggugat II, maka pada akhirnya Penggugat II telah membatalkan pinjaman dana kepada pihak Financial Institution pada tahun 2019.
40. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2020, Tergugat I telah menandatangani tempat tinggal Penggugat I, untuk menindaklanjuti Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/2018, tanggal 04 Desember 2018, yang nantinya akan ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB), tetapi ditolak oleh Penggugat I, karena yang dasar untuk dibuatkan pengalihan hak (balik nama) didalam Akta Jual Beli (AJB). bukanlah jual beli terhadap (pengalihan hak) tanah berikut bangunan, melainkan hubungan hukum sebenarnya yang terjadi antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam ("hutang piutang") dengan menjaminkan dan/atau mengagunkan beberapa Sertipikat Hak Milik ("ASLI") sebagai kepercayaan dan/atau pegangan dari Penggugat II kepada Tergugat I.
41. Bahwa pada tanggal 04 Juni 2020, Penggugat I melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat pemberitahuan sekaligus somasi kepada Tergugat I, untuk penyelesaian segala permasalahan yang terjadi baik antara Penggugat I dan/atau Tergugat I maupun dengan Penggugat II, sehubungan dengan adanya Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/ 2018, tertanggal 04 Desember 2018, dapat diselesaikan melalui jalan musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi ternyata dari Tergugat I tidak adanya itikad baik dan/atau keseriusannya untuk penyelesaian permasalahan sehubungan dengan adanya pinjam meminjam (hutang piutang) dengan menjaminkan sertipikat hak milik tersebut diatas.
42. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas dapat dilihat dengan jelas, ternyata Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/2018, tanggal 04 Desember 2018 tidak sesuai dengan kejadian, status, dan data sebenarnya, berakibat adanya perbuatan melawan hukum, karena hubungan hukum yan terjadi antara Penggugat II dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam (hutang piutang), dan Penggugat II sudah adanya itikad baik dan keseriusannya dalam memenuhi kewajiban pembayaran-pembayaran pinjaman dana talangan (bridging) dengan cara mencicil dan/atau diangsur kepada Tergugat I.
43. Bahwa ternyata dalam poses pengalihan hak (balik nama) terhadap sertipikat-sertipikat hak milik (sepaimana diuraikan pada angka 7) tersebut diatas, semula atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I, nyata-nyata terkandung

Halaman 11 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



unsur perbuatan melawan hukum, sehingga pengalihan hak ("balik nama") Sertipikat Hak Milik No. 2335/Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 2336/Cipete Selatan menjadi cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

44. Bahwa dengan adanya perubahan dan/atau pengalihan hak (balik nama) terhadap sertipikat-sertipikat hak milik (SHM), yang semula atas nama Penggugat I sekarang menjadi atas nama Tergugat I, ternyata Penggugat II baru mengetahui adanya suatu perubahan dan/atau pengalihan hak (balik nama) sertipikat-sertipikat hak milik (ASLI) berdasarkan jawaban surat nomor : HP.02.01/2621.31.74-300/VIII/2020, perihal : per-mohonan pemblokiran tanah, pada tanggal 25 Agustus 2020 dari Tergugat II.

45. Bahwa apabila ditelaah lebih lanjut, dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/2018, tertanggal 04 Desember 2018 terkandung unsur perbuatan melawan hukum, hal ini melanggar dan/atau bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2), dan Pasal 53 ayat (3) huruf e. dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut :

Pasal 53 ayat (2), berbunyi : "*Pengisian blangko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT. sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan*".

Pasal 53 ayat (3), huruf (e). berbunyi : "*telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan*".

46. Bahwa hal tersebut diatas, sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 130 K/Pdt/2017, tertanggal 30 Maret 2017, yang pada pokoknya menyatakan, yaitu : "Pengikatan Jual Beli (PJB) dapat dibatalkan demi hukum atau cacat secara hukum, karena pada saat dibuat perjanjian menyangkut hak atas tanah, berupa pengalihan hak atas tanah didasarkan adanya pinjaman uang dengan jaminan hak atas tanah, dan bukan adanya suatu jual beli (pengalihan hak)". Maka terhadap Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/2018, tanggal 04 Desember 2018 menjadi cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum perdata, berbunyi yaitu : setiap perbuatan melanggar hukum yang membawanya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, dengan demikian tindakan, dan/atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut diatas, dapat dimintakan pertanggungjawabkan dengan memberikan ganti kerugian kepada Penggugat I dan Penggugat II, mengingat dalam hal ini, Tergugat I nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mempunyai itikad tidak baik, sehingga Penggugat I dan Penggugat II mengalami kerugian yang sangat besar dengan adanya perubahan dan/atau pengalihan hak ("balik nama").
48. Bahwa dan juga sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 04 K/Pdt/1958, pada tanggal 13 Desember 1958, pada pokoknya menyatakan, yaitu : "untuk dapat menentukan seseorang didepan pengadilan adalah syarat mutlak, bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang bersengketa".
49. Bahwa merujuk pendapat dari Mariam Darus Badruzaman, dalam bukunya berjudul, KUH. Perdata – Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, dicetak di Bandung, tahun 1983, (halaman 146 – 147), berbunyi : "....syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu sebagai perbuatan melawan hukum", dalah sebagai berikut, yaitu :
- Harus adanya perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
 - Perbuatan itu harus melawan hukum.
 - Ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan itu dengan kerugian.
 - Adanya kesalahan ("schuld").
50. Bahwa terlepas dari permasalahan hukum tersebut diatas, Penggugat II akan membuat Laporan Pengaduan Polisi di wilayah hukum Kepolisian Resort Jakarta Selatan kepada Tergugat I, untuk mempertanggungjawabkan sehubungan dengan adanya pinjaman dengan menjaminkan dan/atau mengagunkan unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. Plat Nomor : B – 11 – AJ. secara hukum masih kemilikan sah dari Penggugat II.
51. Bahwa terhadap jaminan dan/atau agunan unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E dengan Plat Nomor : B – 11 – AJ. sehubungan adanya pinjaman dana talangan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), ternyata keberadaan unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. dengan Plat Nomor : B – 11 – AJ. tidak diketahui secara jelas, dan pasti, di tempat garasi kantor Tergugat I, hal ini dapat dikatagorikan suatu tindak pidana, yang diduga yaitu : penipuan, dan/atau

Halaman 13 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggelapan, untuk itu Penggugat I akan membuat Laporan Pengaduan Polisi (LP) tersendiri melalui pihak Kepolisian.

52. Bahwa untuk menjamin agar gugatan yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II tidak illusoir (sia-sia) dan sebagai antisipasi, agar Tergugat I tidak mengalihkan hak ("balik nama") kepada pihak lainnya, karena dalam pengalihan hak (balik nama) telah terkandung unsur perbuatan melawan hukum (on rechtmatigedaad), yang berakibat kerugian-kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II (materiil dan immateriil) hingga diajukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah), atau sejumlah lain yang dianggap adil oleh Pengadilan, terhitung sejak putusan pengadilan ini telah mempunyai berkekuatan hukum yang tetap dan pasti ("in kracht van gewisde"), dengan perincian sebagai berikut :

52.1. Kerugian Materiil.

Dengan adanya perubahan hak dan/atau pengalihan hak (balik nama) terhadap sertifikat-sertifikat hak milik (sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2335 / Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 2336/Cipete Selatan), semula atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I), sekarang menjadi atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I), sehingga Penggugat I dan Penggugat II (sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan) mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah).

52.2. Kerugian Immateriil.

Dengan adanya perubahan hak dan/atau pengalihan hak (balik nama) terhadap sertifikat-sertifikat hak milik (sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2335 / Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 2336 / Cipete Selatan) menjadi Harry Novianto (Tergugat I), dilakukan oleh Tergugat I, yang menimbulkan perasaan tidak tenang dalam kehidupan sehari-hari, dan berdampak psikologi keluarga Penggugat I dan Penggugat II, sehingga mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

53. Bahwa sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk meletakkan sita jaminan ("conservatoir beslag") terhadap tanah dan bangunan, antara lain yaitu :

- 53.1. Tanah berikut bangunan yang terletak di Taman Cilandak IV/26, RT/RW. 005 / 004. Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Halaman 14 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 53.2. Tanah berikut bangunan, terletak di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan H. Alwi No.99, Tanjung Barat, Jagakarsa, RT/RW. 2/1, Jakarta Selatan
- 53.3. Tanah berikut bangunan, yang terletak di Jalan Kemang Selatan XII. E. RT/RW. 001 / 02, Cipete Selatan, dengan luas 498 m².
- 52.4. Tanah berikut bangunan, yang terletak di Jalan Kemang Selatan XII. E. RT/RW. 001/ 02, Cipete Selatan, seluas 582 m².
- 53.5. Tanah berikut bangunan, yang terletak di Jalan Kemang Selatan XII. A. No. 8 RT/RW. 002/07, Cipete Selatan, seluas 90 m².
54. Bahwa tindakan dan/atau perbuatan yang dilakukan oleh Harry Novianto (Tergugat I) tersebut diatas tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya tidak seharusnya dilindungi oleh hukum, dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.
55. Bahwa hal tersebut diatas, sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan, yaitu : "seseorang pembeli tidak bisa diklarifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik sejak proses pembelian dilakukan, jika terdapat ketidaktelitian dan/atau kesalahan pembeli ketika proses pembelian, dan/atau klausul-klausul yang tidak benar, seperti tidak mengecek status hak, dan/atau status pembeli, terkait dengan objek yang bersangkutan, sehingga pembeli yang demikian tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum".
- Dan juga sesuai dengan buku karangan dari Ridwan Khariady (yang berjudul, "Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prospektif Perbandingan", pada halaman 370).
56. Bahwa ternyata dalam pembelian terhadap tanah dan bangunan (sebagaimana yang diuraikan pada angka 7) tersebut diatas, terkandung unsur perbuatan melawan hukum (on rechtmatigedaad), maka Tergugat II harus mengganti, mencoret dan/atau membalik namakan didalam Buku Tanah pada Kantor Agraria Tata Ruang / Kantor Pertanahan (ATR / BPN. Kantah) Jakarta Selatan terhadap :
- 56.1. *Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2335 / Cipete Selatan, seluas 498 m². semula atas nama Fe Safitri Setiawati (Penggugat I), dan sekarang menjadi atas nama Harry Novianto (Tergugat I), harus beralih dan/atau berganti (berubah) kembali menjadi atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).*
- 56.2. *Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2336 / Cipete Selatan, seluas 582 m². semula atas nama Fe Safitri Setiawati (Penggugat I), dan sekarang menjadi atas nama Harry Novianto (Tergugat I), harus beralih dan/atau berganti (berubah) kembali menjadi atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).*

Halaman 15 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

57. Bahwa sehubungan dengan jaminan dan/atau agunan unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. Tahun Pembuatan 1992, Isi Sileinder 2.600 cc, Warna Coklat Metalik, No. Rangka WDB. 201029. 2G. 002242. No. Mesin 103942. 22. 073371, Plat No. B – 11 – AJ. dari Penggugat II kepada Tergugat I, maka Tergugat I harus menyerahkan dan/atau mengembalikan kepada Penggugat II secara sekarela dan tanpa syarat-syarat apapun, "bilamana perlu dengan bantuan dari Aparat Kepolisian".
58. Bahwa dalam hal penguasaan dan/atau kepemilikan terhadap sertipikat-sertipikat hak milik (sesuai SHM.No.2335/Cipete Selatan dan SHM.No. 2336/Cipete Selatan, maupun SHM. No. 5426/Cipete Selatan) oleh Tergugat I adanya unsur perbuatan melawan hukum, dan/atau adanya klausul yang tidak benar, dan/atau adanya tindak pidana, maka sertipikat-sertipikat hak milik termaksud, harus diserahkan dan/atau dikembali oleh Tergugat I kepada Penggugat I, dan/atau Penggugat II secara sekarela, dan tanpa syarat-syarat apapun, "bilamana perlu dengan bantuan dari Aparat Kepolisian".
59. Bahwa selain itu, dalam hal penguasaan dan/atau kepemilikan terhadap tanah dan bangunan (sebagaimana yang diuraikan pada angka 1) tersebut diatas, selama ini oleh Sdr(i). IR. Aning Jahja (Penggugat II) adalah sebagai pemilik yang sah secara hukum, oleh karenanya Sdr(i). IR. Aning Jahja (Penggugat II) dihadapan hukum haruslah dilindungi oleh hukum, dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia".
60. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti otentik, yang telah memenuhi ketentuan pasal 180 HIR. maka sangat beralasan hukum apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrade), meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari para Pihak.
61. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara a quo, maka Tergugat I, dan Tergugat II harus dibebankan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kepada Penggugat I dan Penggugat II, bilamana lalai untuk menjalankan putusannya.
62. Bahwa sehubungan adanya gugatan ini, karenanya mohon agar Tergugat I, dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini.

Berdasarkan alasan-alasan fakta hukum tersebut diatas, berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR.

Halaman 16 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I, dan Penggugat II dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam ("hutang piutang").
3. Menyatakan pinjam meminjam (hutang piutang) antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I adalah sebesar Rp. 10.545.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah), "atau" sejumlah lain yang dianggap adil oleh Pengadilan.
4. Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (on rechtmatigedaad) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II.
5. Menyatakan segala bentuk perubahan, dan/atau pengalihan hak (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2335 / Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 2336 / Cipete Selatan, semula atas nama Fe Safitri Setiawati (Penggugat I) beralih, dan/atau berganti ("berubah") menjadi atas nama Harry Novianto (Tergugat I) yang telah dikeluarkan dan/atau diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah secara hukum, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan penguasaan dan/atau kepemilikan terhadap tanah berikut bangunan (sebagaimana diuraikan pada angka 1) selama ini oleh Sdr(i). IR.Aning Jahja (Penggugat II) adalah sebagai pemilik yang sah secara hukum, oleh karenanya Sdr(i). IR. Aning Jahja (Penggugat II) haruslah dilindungi oleh hukum, dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ("conservatoir beslag") yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan dan selama proses perkara ini berlangsung dan belum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap dan pasti ("in kracht van gewisde") terhadap :
 - 7.1. Tanah berikut bangunan yang terletak di Taman Cilandak IV/26, RT./RW. 005 / 004. Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
 - 7.2. Tanah berikut bangunan, yang terletak di Jalan Kemang Selatan XII. E. RT/RW. 001/02, Cipete Selatan, dengan luas 498 m². (sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2335/Cipete Selatan) semula atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I), dan sekarang menjadi atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I).
 - 7.3. Tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kemang Selatan XII. E. RT/RW. 001/02, Cipete Selatan, seluas 582 m². (sesuai Sertipikat Hak Milik

Halaman 17 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No.2336/Cipete Selatan) semula atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I), dan menjadi sekarang atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I).
- 7.4. Tanah berikut bangunan, yang terletak di Jalan Kemang Selatan XII. A. No. 8 RT/RW. 002/07, Cipete Selatan, seluas 90 m². (sesuai Sertipikat Hak Milik No. 5426/Cipete Selatan) atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
8. Menghukum Tergugat II untuk mengganti, mencoret dan/atau membaliknamakan didalam Buku Tanah pada Kantor Agraria Tata Ruang / Kantor Pertanahan (ATR / BPN. Kantah) Jakarta Selatan terhadap :
- 8.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2335/Cipete Selatan, Jalan Kemang Selatan XII. E. RT/RW. 001/ 02, Cipete Selatan, dengan luas 498 m². yang semula atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I) dan menjadi atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I), harus beralih dan/atau berganti ("berubah") menjadi atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
- 8.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2336/Cipete Selatan, Jalan Kemang Selatan XII. E. RT/RW. 001/ 02, Cipete Selatan, dengan luas 582 m². yang semula atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I) dan menjadi atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I), harus beralih dan/atau berganti ("berubah") menjadi atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).
9. Menyatakan Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karenanya Tergugat I tidak seharusnya dilindungi oleh hukum, dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Raperbulik Indonesia.
10. Menyatakan Surat Kesepakatan yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat II dengan Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak sah secara hukum, karenanya harus dibatalkan, atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, antara lain berupa :
- 10.1.Surat Kesepakatan Pertama, pada tanggal 02 April 2019 Rp. 750.000.000,-
10.2.Surat Kesepakatan Kedua, pada 12 April 2019 Rp. 250.000.000,-
10.3.Surat Kesepakatan Ketiga, pada tanggal 26 April 2019 . Rp. 200.000.000,-
10.4.Surat Kesepakatan Keempat, pada tanggal 02 Mei 2019 Rp. 200.000.000,-
J u m l a h Rp. 1.400.000.000,-
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrade), meskipun timbul upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari para pihak.

Halaman 18 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian (baik materiil maupun immateriil) sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara seketika dan/atau sekaligus (tunai), atau sejumlah lain yang dianggap adil oleh Pengadilan, terhitung sejak putusan pengadilan ini telah mempunyai berkekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewisde), dengan perincian sebagai berikut :

12.1. Kerugian Materiil.

Dengan adanya perubahan hak dan/atau pengalihan hak ("balik nama") terhadap sertifikat-sertifikat hak milik (sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2335 / Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 2336/Cipete Selatan), semula atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I), dan sekarang menjadi atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I), sehingga Penggugat I dan Penggugat II (sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan) mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah).

12.2. Kerugian Immateriil.

Dengan adanya perubahan hak dan/atau pengalihan hak ("balik nama") terhadap sertifikat-sertifikat hak milik (sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2335 / Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 2336 / Cipete Selatan) sekarang menjadi atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I), dilakukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II yang menimbulkan perasaan tidak tenang dalam kehidupan sehari-hari, dan berdampak psikologi pada keluarga Penggugat I dan Penggugat II, sehingga mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

13. Menghukum Tergugat I harus menyerahkan dan/atau mengembalikan unit sedan merk Mercedes Banz, type 190 E. Tahun Pembuatan 1992, Isi Sileinder 2.600 cc, Warna Coklat Metalik, No. Rangka WDB. 201029. 2G. 002242. No. Mesin 103942. 22. 073371, dengan Plat Nomor : B – 11 – AJ. kepada Penggugat II secara sukarela, dan tanpa adanya syarat-syarat apapun, bilamana perlu dengan bantuan dari Aparat Kepolisian.

14. Menghukum Tergugat I harus menyerahkan dan/atau mengembalikan sertifikat-sertifikat hak milik (SHM) sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2335 / Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 2336 / Cipete Selatan, maupun Sertipikat Hak Milik No.5426/ Cipete Selatan kepada Penggugat I dan Penggugat II secara sukarela, dan tanpa adanya syarat-syarat apapun, bilamana perlu dengan bantuan dari Aparat Kepolisian.

Halaman 19 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II harus dibebankan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kepada Penggugat I dan Penggugat II, bilamana lalai untuk menjalankan putusannya.
16. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini.

Subsida

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat datang Kuasanya yang bernama Budijanto, S.H., tersebut dan Tergugat I datang Kuasanya yang bernama Bram Mohammad Yasser S.H. M.H., tersebut, sedangkan untuk Tergugat II tidak datang atau tidak ada orang atau pihak sebagai wakil yang sah untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil / gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

Bahwa Tergugat I menyatakan secara tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam Gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh Tergugat I.

I. Dalam Eksepsi

Kiranya Majelis Hakim yang bijaksana berkenan untuk tidak menerima Gugatan Penggugat (*Niet Onvankelijeverklaard*), karena alasan hukum sebagai berikut :

a. Eksepsi Kompetensi Absolut

Adapun yang menjadi dasar dan alasan dari Eksepsi Kompetensi Absolut ini adalah sebagai berikut:

Bahwa tuntutan Para Penggugat dalam Pokok Perkaranya Petitem Nomor 5 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan:

Halaman 20 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



"5. Menyatakan segala bentuk perubahan dan/atau pengalihan hak (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2335/Cipete Selatan, Sertipikat Hak Milik No. 2336/Cipete Selatan, semula atas nama Fe Safitri Setiawati (Penggugat I) beralih, dan/atau berganti ("berubah") menjadi atas nama Harry Novianto (Tergugat I) yang telah dikeluarkan dan/atau diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah secara hukum, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

8. Menghukum Tergugat II untuk mengganti, mencoret dan/atau membaliknamakan di dalam Buku Tanah pada Kantor Agraria Tata Ruang/Kantor Pertanahan (ATR/BPN Kantah) Jakarta Selatan terhadap:

8.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2335/Cipete Selatan, Jalan Kemang Selatan XII.E. RT/RW. 001/02, Cipete Selaran, dengan luas 498m², yang semula atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I) dan menjadi atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I), harus beralih dan/atau berganti ("berubah") menjadi atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I).

8.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2336/Cipete Selatan, Jalan Kemang Selatan XII.E. RT/RW. 001/02, Cipete Selaran, dengan luas 582m², yang semula atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I) dan menjadi atas nama Harry Novianto (sebagai Tergugat I), harus beralih dan/atau berganti ("berubah") menjadi atas nama Fe Safitri Setiawati (sebagai Penggugat I)."

Bahwa memaknai tuntutan dari Penggugat pada petitum *a quo* pada prinsipnya mengajukan permohonan untuk dinyatakan batal demi hukum, meminta untuk mengganti, mencoret dan/atau membaliknamakan Sertipikat Hak Milik dimaksud ke atas nama Penggugat II (SHM No. 2335/Cipete Selatan dan No. 2336/Cipete Selatan) yang diterbitkan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Agraria Tata Ruang/Kantor Pertanahan Jakarta Selatan), pengalihan hak tersebut merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara yang mana mengganti, mencoret dan/atau membaliknamakan Sertipikat Hak Milik bukan merupakan obyek sengketa perdata, melainkan obyek sengketa tata usaha negara yang merupakan domain Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian, bukanlah domain dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengadili perkara *a quo*, dan yang berwenang yang



mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (9) jo. Pasal 53 ayat (1) Jo. Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

Pasal 1 ayat (9) :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata”.

Pasal 53 ayat (1) :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

Pasal 4 :

“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap Sengketa Tata Usaha Negara”.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena merupakan produk final dari Tergugat II, yang merupakan badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 8 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan Sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan perbuatan melawan hukum berupa perbuatan pengalihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik (SHM) semula atas nama Penggugat I menjadi Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II cacat hukum yang imbasnya merugikan Penggugat dalam perkara *a quo*



merupakan tindakan administratif yang murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menyatakan TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO, KARENA YANG BERWENANG ADALAH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA.

Bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut sebelum mengajukan Jawaban adalah mengacu pada ketentuan Pasal 134 HIR dan Pasal 132 RV, yaitu menyatakan sebagai berikut :

- a. Dapat diajukan setiap saat selama proses di Persidangan pada tingkat Pengadilan Negeri;
- b. Dinyatakan oleh Hakim secara *ex-officio* (Vide putusan MA No. 317 K/Pdt/1984), sesuai dengan bunyi Pasal 132 yaitu : "*dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan karena ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang*"

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Eksepsi Kompetensi Absolut ini Tergugat I ajukan, tidak ditujukan atau menyangkut pokok perkara (*verweer ten principale*). Tujuan dari Eksepsi ini yaitu agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengakhiri proses pemeriksaan perkara tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara yang dituangkan dalam Putusan Sela (*interlocutory*).

Bahwa menurut Pasal 136 HIR dan Putusan Mahkamah Agung No. 935 K/Sip/1985, yakni Eksepsi di luar berkenaan dengan Eksepsi Kompetensi Absolut mengenai kewenangan mengadili, diputus secara bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan kata lain, Eksepsi Kompetensi Absolut dapat diputus terlebih dahulu sebelum diajukan Jawaban terhadap pokok perkara.

Bahwa mengacu Pasal 25 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur mengenai Kompetensi Absolut, bahwa Eksepsi Kompetensi Absolut dapat diajukan kapan pun, sampai dengan perkara menjelang diputus. Pengajuan Eksepsi Kompetensi Absolut tidak tergantung pada waktu tertentu, bahkan apabila pihak Tergugat tidak mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut dan Pengadilan Negeri memang tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan, maka atas Jabatan Hakim harus menyatakan tidak berwenang (Vide Pasal 134 HIR).



Berdasarkan uraian tersebut mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memberikan putusan sela sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* No. 822/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;
3. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

b. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*)

Bahwa setelah diteliti dan dicermati dalil gugatan Penggugat dalam posita maupun petitum gugatan *a quo* dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kekurangan pihak. Untuk memberikan suatu kepastian hukum atas tanah obyek sengketa dalam mengajukan tuntutan gugatan menjadi suatu keharusan bagi Penggugat untuk mengikutsertakan dan/atau menarik semua pihak yang ada hubungan hukum dan keterkaitannya secara langsung maupun tidak langsung dengan obyek perkara sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk menghindari adanya kekurangan pihak agar menjadi jelas duduk permasalahannya;

Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) antara Penggugat II dengan Tergugat I No. 01/2018 tertanggal 04 Desember 2018 dan PJB No. 04/2018 tertanggal 12 Desember 2018 terhadap tanah atas nama Penggugat I dibuat di hadapan Notaris Hasan Prayogo, S.H.;

Bahwa Penggugat dalam angka 16 Gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa "*pembuatan PJB tersebut hanya sebagai formalitas belaka yang dimaksudkan sebagai pembayaran dan/atau pengembalian atas pinjaman dana dan secara hukum bukanlah jual beli ("peralihan hak") dan/atau pengalihan hak ("balik nama") terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat II*";

Bahwa Penggugat dalam angka 44 Gugatannya juga mendalilkan pada pokoknya bahwa "*adanya perubahan/pengalihan hak (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I menjadi Tergugat I baru diketahui Penggugat II setelah adanya Surat Permohonan Pemblokiran Tanah dari Tergugat II pada 25 Agustus 2020*".

Akibat adanya pemblokiran tanah berdampak pada tidak dapatnya dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan



Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menyatakan salah satu pihak yang memiliki hubungan hukum dengan tanah yang diblokir adalah pembuat perjanjian notariil. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana diatur PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini karena PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa terhadap PJB tersebut ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli atas tanah pada 10 Juni 2020 dengan Akta Jual Beli No. 41/2020 untuk SHM No. 2335/Cipete Selatan, Akta Jual Beli No. 42/2020 untuk SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan Akta Jual Beli No. 43/2020 SHM No. 5426/Cipete Selatan melalui PPAT Jakarta Selatan RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, S.H.;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas seharusnya Notaris Hasan Prayogo, S.H. dan PPAT RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, S.H. harus ditarik/dijadikan Para Pihak dalam perkara *a quo* yang nyata memiliki hubungan hukum dalam perkara *a quo* tidak ditarik sebagai pihak, maka gugatan *a quo* dinyatakan sebagai gugatan kurang pihak, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar gugatan *a quo* Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

c. Penggugat II Tidak Memiliki Hak Untuk Mengajukan Gugatan (Eksepsi *Persona Standi in Judicio*)

Bahwa Penggugat II tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan *a quo*, karena tanah dan bangunan yang didalilkan Penggugat II merupakan tanah dan bangunan miliknya bukanlah pemilik tanah yang sah secara hukum. Sebagaimana ketentuan dalam Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai



Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"4. Penggunaan Pinjam Nama (Nominee Arrangement)

Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA/pihak lain."

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pemilik sah atas tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan adalah Penggugat I. Dengan demikian, pernyataan Penggugat II sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan adalah tidak berdasar dan mengada-ada, karena Penggugat II tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah dan bangunan tersebut. Maka dari itu, Penggugat II tidak memiliki dasar kewenangan untuk mengajukan gugatan atas ketiga bidang tanah dan bangunan tersebut dan dalil yang diajukan Penggugat II yang menyatakan dirinya sebagai pemilik sah adalah dalil yang tidak terbukti dan patut ditolak.

Kemudian, Penggugat II terlebih dahulu melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I, dimana Penggugat II melalaikan kewajibannya untuk mengembalikan pinjaman dana kepada Tergugat I sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

Bahwa terkait peralihan mobil milik Penggugat II kepada Tergugat I berupa mobil merek Mercedes Benz Type 190 E Tahun 1991 Nomor Polisi B 11 AJ, Warna Coklat Metalik tercatat atas nama Ir. Aning Jahja (Penggugat II) adalah sah secara hukum. Oleh karena, Penggugat II tidak dapat mengembalikan pinjaman dana sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) kepada Tergugat I dalam jangka waktu paling lambat tanggal 14 Juni 2019 sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Penggugat II bermaterai cukup tertanggal 28 Mei 2019. Akibat Penggugat II telah melalaikan kewajibannya dengan tidak tepat waktu mengembalikan pinjaman dana kepada Tergugat I, maka unit mobil tersebut beralih kepemilikannya kepada Tergugat I. Dengan demikian, peralihan kepemilikan mobil tersebut secara hukum sah beralih kepemilikannya dari Penggugat II menjadi Tergugat I, sehingga Penggugat II tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan atas peralihan mobil tersebut.



Bahwa guna mendukung uraian Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat II telah mengajukan gugatan tanpa hak dan kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan, sebagaimana merujuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 08 Oktober 1973 menyatakan bahwa “Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Bahwa dengan demikian, dari uraian tersebut di atas maka gugatan dari Penggugat yang tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

d. Gugatan Tidak Jelas, Tidak Cermat, dan Tidak Lengkap (*Obscuur Libel*)

Gugatan dari Penggugat adalah bersifat kabur (*obscur libel*) dengan mendalilkan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I. Posita atau *fundamentum petendi* dalam gugatan Penggugat tidak sistematis, tidak kronologis dan kontradiktif antara satu sama lain dan atau *posita* tidak sinkron dengan *petitum*.

Bahwa Penggugat telah mencampur adukkan gugatan *a quo* Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi. Satu sisi Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatan *a quo* mendalilkan adanya peristiwa hubungan hukum yang sebenarnya terjadi adalah pinjam meminjam (perikatan) sejumlah uang antara Penggugat II dengan Tergugat I, namun di lain sisi Penggugat menggugat pengalihan hak (balik nama) terhadap SHM No. 2335/Cipete Selatan dan SHM No. 2336/Cipete atas nama Penggugat I menjadi Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum. Jika demikian hal peristiwanya menurut Penggugat I dan II, maka seharusnya yang menjadi pokok gugatan Penggugat I dan II adalah tentang wanprestasi yaitu tentang hutang piutang, bukan perbuatan melawan hukum. Maka dari itu, gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo* adalah tidak jelas maksud dan yang menjadi pokok gugatan apakah perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, sehingga terdapat ketidakjelasan tentang maksud dan tujuan gugatan, oleh karena itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II mencampur adukkan perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, dan hal ini menjadikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak jelas (*obscur libel*), sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam mengajukan gugatan harus jelas, lengkap, dan tidak boleh kabur sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 08 Desember 1982 menyatakan bahwa *“suatu gugatan dapat dikategorikan sebagai gugatan kabur dan tidak jelas (obscuur libel) apabila posita gugatan tersebut tidak relevan dengan petitum gugatan dan/atau tidak mendukung petitum”*;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1975 tertanggal 7 April 1979 menyatakan bahwa *“Gugatan penggugat harus jelas dan lengkap, karena apabila tidak jelas dan tidak lengkap, maka gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima”*; dan
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 menyatakan bahwa *“gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

Bahwa dari uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal dan dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat I dalam Eksepsi merupakan bagian satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 dan 59 gugatan *a quo* menyatakan pada pokoknya *“Penggugat II adalah penguasa dan/atau pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdasarkan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan”* adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak serta merta membuktikan bahwa ketiga bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat II, dikarenakan secara yuridis kepemilikan atas bidang tanah tersebut adalah atas nama Penggugat I.

Sebagaimana Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 4 dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan bahwa:

Halaman 28 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



"4. Penggunaan Pinjam Nama (Nominee Arrangement)

Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA/pihak lain."

Maka dari itu, meskipun Penggugat II menyatakan bahwa dirinya yang menguasai dan/atau sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdasarkan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan, tetapi pihak yang tercatat/tercantum dalam Sertipikat termaksud sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat I bukan Penggugat II. Terlebih lagi, dalam Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 03/2018 tertanggal 04 Desember 2018 antara Penggugat I dengan Tergugat II dinyatakan bahwa Penggugat I adalah sebagai penghuni dan karenanya mendiami tanah dan bangunan tersebut;

4. Bahwa benar dalil Penggugat angka 5 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dipertemukan dengan Penggugat II oleh Sdr. Akbar (mantan Kepala Cabang Bank Danamon Jakarta) untuk menjadi funder dalam pemenuhan kewajiban pembayaran kredit macet atas nama Penggugat I di PT Bank Panin Indonesia, Tbk;
5. Bahwa terkait dalil Penggugat pada angka 6, 7, dan 8 gugatan *a quo*, dapat Tergugat I jelaskan bahwa Penggugat II telah meminjam dana kepada Tergugat I yang dipergunakan untuk pembayaran pelunasan kredit atas nama Penggugat I kepada pihak PT Bank Panin Indonesia, Tbk sebesar Rp12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) sebagaimana Perjanjian Penitipan Uang pada tanggal 04 Desember 2018. Untuk hal tersebut, Tergugat I telah mengirimkan uang ke rekening Penggugat II pada tanggal 05 Desember 2018 sebesar Rp9.840.000.000,- (sembilan miliar delapan ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana yang telah disepakati antara Tergugat I dan Penggugat II serta Penggugat I dari nilai Rp12.000.000.000 (dua belas miliar rupiah) dengan adanya pengurangan diskonto dan bunga. Untuk itu Penggugat II menjadikan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan yang atas nama Penggugat I sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat I. Hal mana ditindaklanjuti oleh Penggugat I dengan memberikan Surat Kuasa tertanggal 04 Desember 2018 kepada Tergugat I untuk pengambilan atas ketiga SHM tersebut di Bank Panin, Akta Kuasa Jual No. 02/2018 tertanggal



- 04 Desember 2018 untuk menjual ketiga bidang tanah tersebut jika Penggugat II tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat I, dan Akta Pernyataan dan Pengosongan No. 03/2018 tertanggal 04 Desember 2018;
6. Bahwa dalil Penggugat angka 9 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan “*adanya pinjaman dana talangan pertama sebesar Rp12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) dari Penggugat II kepada Tergugat I dengan memberikan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I sebagai jaminan, maka hubungan hukum yang sebenarnya terjadi adalah pinjam meminjam*”, dapat Tergugat I jelaskan bahwa adanya pinjaman dana tersebut didasarkan pada Perjanjian Penitipan Uang antara Tergugat I dengan Penggugat II tertanggal 04 Desember 2018 yang wajib dikembalikan oleh Penggugat II selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari sejak penandatanganan perjanjian tersebut. Namun, faktanya Penggugat II tidak dapat mengembalikan dana titipan tersebut sampai batas akhir waktu yang disepakati;
7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat angka 10 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan “*adanya jaminan Sertipikat Hak Milk (SHM No. 2335/Cipete Selatan, 2336/Cipete Selatan, dan 5426/Cipete Selatan) sebagai kepercayaan dan/atau pegangan dari Penggugat II kepada Tergugat I, maka atas kesepakatan bersama antara Penggugat II dan Tergugat I menunjuk Notaris untuk dibuatkan Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/2018 tertanggal 04 Desember 2018 antara Penggugat II dan Tergugat I, mengingat Sertipikat Hak Milik masih atas nama Penggugat I*”, dikarenakan hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana Perjanjian Penitipan Uang tertanggal 04 Desember 2018 disertai dengan adanya jaminan yang diserahkan kepada Tergugat I berupa 3 (tiga) SHM atas nama Penggugat I untuk pelunasan hutang Penggugat I di Bank Panin, yang mana dalam Addendumnya dinyatakan bahwa Perjanjian Jual Beli atas ketiga SHM tersebut tidak akan dijalankan, kecuali jangka waktu penitipan telah melewati 91 hari kalender sejak tanggal dana penitipan disetorkan atau diterima dan dana di cek Tunai yang sebagai jaminan pengembalian tidak ada dananya. Faktanya, Penggugat II tidak dapat mengembalikan dana titipan tersebut sampai batas akhir waktu yang disepakati;
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 12 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan pada 12 Desember 2018 Penggugat II meminjam kembali dana talangan kedua sebesar Rp6.500.000.000,- (enam miliar lima



ratus juta rupiah) dari Tergugat I dengan dipotong diskonto 12% (dua belas persen) dan Bunga 2% (dua persen), dapat Tergugat I tegaskan bahwasanya Penggugat II lagi-lagi membujuk rayu Tergugat I agar dapat menitipkan dananya kepada Penggugat II. Maka dari itu, Tergugat I menitipkan kembali dananya melalui rekening Penggugat II dengan mana didasarkan pada Perjanjian Penitipan Uang tertanggal 13 Desember 2018;

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 13 dan 14 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan "*adanya pinjaman dana talangan kedua, Penggugat II menyerahkan Sertipikat Hak Milik Asli No. 1355/Pondok Pinang atas nama Ny. Sri Redjeki Syaukat untuk dijadikan sebagai jaminan, maka atas kesepakatan bersama antara Penggugat II dan Tergugat I menunjuk Notaris untuk dibuatkan Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04/2018 tertanggal 12 Desember 2018 antara Penggugat II dan Tergugat I*", dapat Tergugat I jelaskan bahwa dalam Addendum Perjanjian Penitipan Uang tertanggal 13 Desember 2018 telah dinyatakan bahwa atas SHM No. 1355/Pondok Pinang atas nama Sri Redjeki/kuasa Fe Safitri tersebut tidak akan dijalankan, kecuali jangka waktu penitipan telah melewati 91 hari kalender sejak tanggal dana penitipan disetorkan atau diterima dan dana di cek Tunai yang sebagai jaminan pengembalian tidak ada dananya. Meskipun Penggugat II telah melewati batas waktu yang disepakati, faktanya Tergugat I tidak menjalankan Perjanjian Jual Beli atas SHM No. 1355/Pondok Pinang tersebut;
10. Bahwa benar dalil Penggugat pada angka 15 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa total kewajiban pinjaman dana talangan Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, SHM No. 5426/Cipete Selatan atas nama Penggugat I dan SHM No. 1355/Pondok Pinang atas nama Ny. Sri Redjeki Syaukat, yang mana hingga sampai saat ini Penggugat II belum memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I;
11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 10, 11, dan 16 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan "*Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/2018 tanggal 04 Desember 2018 dan No. 04/2018 tanggal 12 Desember 2018 hanya merupakan proforma ("formalitas") belaka yang dimaksudkan sebagai pembayaran dan/atau pengembalian dana talangan sebesar Rp18.500.000.000,- (delapan belas*



miliar rupiah) dari Penggugat II kepada Tergugat I, dengan demikian hubungan hukum yang sebenarnya adalah pinjam meminjam antara Penggugat II dengan Tergugat I dan secara hukum bukan jual beli (peralihan hak)”

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 01/2018 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04/2018 merupakan Akta Otentik.

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Akta Otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yaitu *”Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”* Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau di hadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, di tempat dimana akta itu dibuat.

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Mengenai kewenangan Notaris, Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, berwenang membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat



lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Akta Notaris atau Notariil Akta, dalam Pasal 1 angka 7 UU Jabatan Notaris, dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini. Bahwa dalam jabatannya, Notaris berwenang membuat Akta Otentik.

Secara gramatikal, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta dimaknai sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Maka dari itu, Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/2018 dan No. 04/2018 adalah akta otentik yang telah memenuhi aturan yang berlaku dan sah secara hukum mengikat para pihak sebagai perbuatan pengikatan jual beli;

12. Bahwa terkait pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat II kepada Tergugat I sebagaimana dalil Gugatan *a quo* poin angka 17 s.d. 21 telah menunjukkan bahwasanya Penggugat II sejak awal memang tidak beritikad baik karena telah melakukan wanprestasi atas kewajiban Penggugat II kepada Tergugat I, dimana telah melewati jangka waktu pengembalian dana titipan sebagaimana yang telah disepakati antara Penggugat II dengan Tergugat I;

13. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat poin angka 22 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan "*siswa kewajiban pembayaran pelunasan pinjaman dana talangan (bridging) yang belum diselesaikan oleh Penggugat II kepada Tergugat I terhitung sejak bulan Mei 2020 sampai diajukan gugatan ini adalah sebesar Rp10.545.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah)*", dikarenakan tidak berdasar dan mengada-ada. Setelah dihitung bahkan menggunakan dalil Penggugat sendiri dari angka 17 s.d. 21 dan angka 26 s.d. 29 gugatan *a quo*, seharusnya sisa kewajiban pengembalian dana Penggugat II adalah sebesar Rp15.275.000.000,- (lima belas miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

14. Bahwa benar dalil Penggugat angka 23 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1355/Pondok Pinang atas nama Ny. Sri Redjeki Syaukat sudah diserahkan Tergugat I kepada Penggugat dan sekarang tidak ada keterkaitan atau hubungan hukum dengan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 1355/Pondok Pinang;

15. Bahwa benar dalil Penggugat angka 24 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan "*terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM No. 2335/Cipete Selatan,*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 2336/Cipete Selatan, SHM No. 5426/Cipete Selatan atas nama Penggugat I) yang masih dipegang oleh Tergugat I sebagai jaminan dan/atau agunan sehubungan dengan adanya sisa kewajiban pinjaman dana talangan yang belum diselesaikan pembayaran pelunasannya oleh Penggugat II kepada Tergugat I”, karena hingga sampai saat ini Penggugat II belum menyelesaikan pengembalian dana seluruhnya kepada Tergugat I dan telah melewati batas waktu sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian, sehingga patut secara hukum Tergugat I melakukan peralihan atas ketiga SHM tersebut sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Penitipan Uang dan Akta Kuasa Jual No. 02/2018 tertanggal 04 Desember 2021 yang diberikan oleh Penggugat I kepada Tergugat I;

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 25, 26, 27, 28, dan 31 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan “*Tergugat I melakukan upaya penekanan kepada Penggugat II untuk menjual tanah dan bangunan milik Penggugat I terkait pinjaman dana sebesar Rp12.000.000.000,- (dua belas miliar), karena Tergugat I meminjam juga ke temannya dengan bunga Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atau bunga 5% (lima persen), sehingga Penggugat II dibebankan bunga 5% (lima persen) tersebut pada 02 April 2019. Kemudian, Penggugat II dikenakan bunga kembali pada 12 April 2019 sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), pada 26 April 2019 sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan pada 02 Mei 2019 sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), sehingga total beban bunga Penggugat II sebesar Rp1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah)”*, adalah dalil yang tidak benar secara hukum. Dapat Tergugat I jelaskan bahwasanya Tergugat I tidak pernah melakukan penekanan kepada Penggugat II, melainkan Tergugat I justru memintakan haknya kepada Penggugat II yang pada faktanya tidak dapat mengembalikan dana titipan milik Tergugat I beserta bunganya tepat waktu sebagaimana yang telah disepakati dan sekalipun sering kali Tergugat I ingatkan;

17. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat angka 29 dan 30 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa “*adanya beban bunga yang tidak dibayarkan oleh Penggugat II tersebut di atas, kemudian dituangkan dalam Surat Kesepakatan dimana pada saat penandatanganan tidak bersamaan, akan tetapi Penggugat II terlebih dahulu melakukan penandatanganan kemudian dibawa Sdr. Akbar ke kantor Tergugat I untuk ditandatangani*

Halaman 34 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Tergugat I dan hingga sekarang Penggugat II tidak pernah diberikan Salinan Surat Kesepakatan termaksud”, karena pada dasarnya lahirnya surat kesepakatan tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana para pihak cakap, sepakat untuk mengikatkan diri atas kesepakatan-kesepakatan tersebut, telah ditentukan objek yang disepakati, dan memenuhi kausa yang halal. Kemudian, tidak ada kewajiban harus memberikan salinan kepada Penggugat II;

18. Bahwa benar dalil Penggugat pada angka 34, 35, dan 36 gugatan *a quo* pada pokoknya menyatakan “*Tergugat I memberikan pinjaman dana sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah)* kepada Penggugat II yang akan dipergunakan dalam pengurusan *take over ke financial institution dengan diberikan jaminan BPKB mobil kepemilikan Penggugat II dan terhadap mobil tersebut disimpan di garasi kantor Tergugat I”;*
19. Bahwa dalil Penggugat pada angka 37 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan “*Tergugat I melakukan penekanan kembali kepada Penggugat II segera mengembalikan dan/atau melunasi pinjaman dana talangan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah)*” merupakan konsekuensi atas Surat Pernyataan antara Penggugat II dengan Tergugat I tertanggal 28 Mei 2019 yang bersepakat untuk mengembalikan pinjaman dana tersebut pada tanggal 14 Juni 2019. Tergugat I tidak pernah melakukan penekanan kepada Penggugat II, melainkan Tergugat I justru memintakan haknya kepada Penggugat II. Namun, faktanya Penggugat II tidak dapat mengembalikan pinjaman dana tersebut sampai batas waktu yang ditentukan;
20. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan bahwa dalil Penggugat pada angka 38 dan 39 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan “*pengurusan pinjaman dana ke financial institution ternyata nilai plafon yang diajukan tidak sesuai dengan keinginan Penggugat II sehingga Penggugat II membatalkan pinjaman dana ke financial institution pada tahun 2019*” adalah hubungan antara Penggugat II dengan *financial institution* termaksud, dan tidak ada dalam hal ini keterlibatan Tergugat I;
21. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 40 dan 42 gugatan *a quo* pada pokoknya menyatakan “*pada tanggal 05 Juni 2020 Tergugat I telah menandatangani tempat tinggal Penggugat I untuk menindaklanjuti Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 01/2018 tanggal 04 Desember 2018 menjadi Akta Jual Beli (AJB), ditolak oleh Penggugat I karena dasar untuk dibuatkan pengalihan hak (balik nama) dalam AJB bukan jual beli, melainkan*



hubungan hukum yang sebenarnya terjadi adalah pinjam meminjam (hutang piutang) dengan menjaminkan/mengagunkan beberapa Sertifikat Hak Milik (ASLI). PJB dibuat tidak sesuai dengan kejadian, status, dan data sebenarnya berakibat adanya perbuatan melawan hukum” karena pada dasarnya peningkatan PJB menjadi AJB tersebut merupakan akta otentik mengenai perbuatan hukum jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I telah sah dan memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam Akta Jual Beli dengan dasar adanya Surat Kuasa tertanggal 04 Desember 2018 dan Akta Kuasa Jual No. 02/2018 tertanggal 04 Desember 2018 serta Akta Pernyataan dan Pengosongan No. 03/2018 tertanggal 04 Desember 2018;

22. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 41 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan “pada tanggal 04 Juni 2020, Penggugat I melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat pemberitahuan sekaligus somasi kepada Tergugat I untuk penyelesaian sengketa sehubungan PJB No. 01/2018 tertanggal 04 Desember 2018 melalui jalan musyawarah, namun Tergugat I tidak ada itikad baik untuk penyelesaian permasalahan sehubungan dengan adanya pinjam meminjam dengan menjaminkan sertifikat hak milik” dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat II dengan Tergugat I dilandasi atas penitipan uang sebagaimana Surat Perjanjian Penitipan Uang tanggal 04 Desember 2018, sementara PJB No. 01/2018 tertanggal 04 Desember 2018 dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat I yang telah dilakukan secara notariil. Tergugat I juga sudah beritikad baik memberikan kelonggaran waktu yang cukup terhadap Penggugat II untuk mengembalikan pinjaman dana tersebut, namun hingga saat ini tidak dikembalikan seluruhnya oleh Penggugat II malah justru melayangkan gugatan terhadap Tergugat I;

23. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 42 dan 45 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan “berdasarkan fakta hukum, PJB No. 01/2018 tanggal 04 Desember 2018 tidak sesuai dengan kejadian, status, dan data sebenarnya, berakibat adanya perbuatan melawan hukum, karena hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat II dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam” karena PJB No. 01/2018 telah dibuat secara sah antara Penggugat I dengan Tergugat II yang dibuat secara notariil di hadapan notaris, dimana telah sesuai dengan kejadian bahwa terjadinya pengikatan



jual beli terhadap tanah yang status kepemilikannya secara sah adalah milik Penggugat I dengan berdasarkan data Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah-tanah tersebut atas nama Penggugat I, sehingga lahirnya PJB tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum;

24. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 43 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*proses pengalihan hak (balik nama) terhadap SHM No. 2335/Cipete Selatan dan SHM No. 2336/Cipete Selatan yang semula atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I nyata-nyata terkandung unsur perbuatan melawan hukum*" dikarenakan tidak berdasar dan mengada-ada.

Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena proses peralihan hak terhadap SHM No. 2335/Cipete Selatan dan SHM No. 2336/Cipete Selatan telah dilakukan sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tergugat I melakukan pengalihan hak (balik nama) terhadap SHM No. 2335/Cipete Selatan dan SHM No. 2336/Cipete Selatan yang semula atas nama Penggugat I dengan adanya Surat Kuasa tertanggal 04 Desember 2018 dan Akta Kuasa Jual No. 02/2018 tertanggal 04 Desember 2018 dari Penggugat I dan suaminya kepada Tergugat I untuk menjual, melakukan Balik Nama, dan segala proses hukum yang diperlukan atas tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan, serta kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali.

Kemudian, Tergugat I berwenang menghadap Pejabat berwenang (PPAT) untuk melakukan proses peralihan hak (balik nama) maupun segala proses hukum yang diperlukan sebagaimana Akta Kuasa Jual No. 02/2018 tertanggal 04 Desember 2018.

Sebagaimana Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

25. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 50 dan 51 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat II akan melakukan*



laporan polisi kepada Tergugat I terkait penipuan/penggelapan atas mobil milik Penggugat II", karena faktanya Tergugat I tidak melakukan tindak pidana penipuan/penggelapan terhadap mobil Penggugat II, melainkan mobil Penggugat II sebagai jaminan atas pinjaman dana sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I yang tidak dapat dilunasi oleh Penggugat II. Justru Penggugat II yang telah melakukan wanprestasi terhadap pelunasan pinjaman dana kepada Tergugat I;

26. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 52 gugatan *a quo* terkait kerugian materiil sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar) dan kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar) yang dimintakan oleh Penggugat, dikarenakan pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah dapat bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena kesalahannya (*schuld*). Sementara, Tergugat I tidaklah memenuhi unsur kesalahan dari perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam gugatan *a quo* Penggugat. Maka dari itu, kerugian yang dimintakan Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak dapat dikenakan terhadap Tergugat I;

27. Bahwa mengenai permohonan Sita Jaminan sebagaimana dalil Penggugat dalam angka 53 dan petitum poin 7 gugatan *a quo* sangatlah tidak beralasan menurut hukum sebagaimana SEMA No. 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga patut dan layak secara hukum untuk DITOLAK atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

28. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 56 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan "*pembelian terhadap tanah dan bangunan mengandung unsur perbuatan melawan hukum, maka Tergugat II harus mengganti, mencoret dan atau membaliknamakan di dalam buku tanah pada Kantor Agraria Tata Ruang/Kantor Pertanahan (ATR/BPN Kantah) Jakarta Selatan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2335/Cipete Selatan dan 2336/Cipete Selatan kembali menjadi atas nama Penggugat I*", karena Penggugat telah keliru dalam menentukan kompetensi absolut, dimana kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara khususnya terkait tindakan administratif terhadap objek tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri;



29. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 57 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan sehubungan jaminan dan/atau agunan unit mobil sedan merk Mercedes Banz Type 190 E Plat No. B – 11 – AJ harus diserahkan dan/atau dikembalikan Tergugat I secara sukarela dan tanpa syarat apapun, bilamana perlu dengan bantuan dari Aparat Kepolisian. Hal ini karena sesuai Surat Pernyataan antara Penggugat II dengan Tergugat I tertanggal 28 Mei 2019 bahwasanya telah disepakati apabila pada tanggal 14 Juni 2019 Penggugat II tidak dapat mengembalikan dana sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah) kepada Tergugat I, maka unit mobil tersebut beralih kepemilikan kepada Tergugat I;
30. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 58 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan “dalam hal penguasaan dan/atau kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Milik (sesuai SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, maupun SHM No. 5426/Cipete Selatan) oleh Tergugat I adanya unsur perbuatan melawan hukum dan/atau klausul yang tidak benar dan/atau adanya tindak pidana, maka Sertipikat Hak Milik termaksud harus diserahkan/dikembalikan Tergugat I secara sukarela dan tanpa syarat apapun, bilamana perlu dengan bantuan aparat”, karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal perolehan penguasaan/kepemilikan atas tanah-tanah dengan Sertipikat Hak Milik termaksud, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa perolehan hak atas tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga sah secara hukum. Terlebih lagi, dalam Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 03/2018 tertanggal 04 Desember 2018 telah dinyatakan bahwa untuk memberikan kepastian kepada Tergugat I bahkan seharusnya tanah dan bangunan termaksud harus sudah dikosongkan oleh Penggugat I dan diserahkan kepada Tergugat I selambat-lambatnya tanggal 01 April 2019. Kemudian, terdapat Akta Kuasa Jual No. 02/2018 tertanggal 04 Desember 2018 antara Penggugat I dengan Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I menerima kuasa dari Penggugat I untuk dapat menjual dan melakukan balik nama atas tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan, yang mana kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali;
31. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 60 gugatan *a quo* yang pada pokoknya Penggugat meminta putusan dapat dijalankan terlebih



dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*). PENGGUGAT tidak dapat meminta putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (putusan serta merta) karena tidak memiliki urgensi dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, dan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil;

32. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 61 gugatan *a quo* yang pada pokoknya meminta uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat I. Hal ini karena Penggugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Maka dari itu, sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak dan Penggugat yang dibebankan biaya perkara;

33. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 62 gugatan *a quo* karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tindakan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum. Maka dari itu, sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak dan Penggugat yang dibebankan biaya perkara.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat I di atas, maka seluruh dalil Gugatan Penggugat TELAH TERBANTAHKAN, dan oleh karenanya SUDAH SEPATUTNYA agar Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi dalam hal ini kedudukannya sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi yang kedudukannya saat ini sebagai Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diajukan di Dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali Dalam Rekonvensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa Tergugat I Rekonvensi adalah debitor dari Bank Panin Indonesia dengan menjaminkan 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik, yaitu SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan, yang mana kredit Tergugat I Rekonvensi tersebut dalam keadaan macet;
4. Bahwa Tergugat II Rekonvensi yang masih memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I Rekonvensi melalui Sdr. Akbar (mantan Kepala Cabang Bank Danamon) memohon untuk dapat meminjam uang kepada Penggugat



- Rekonvensi agar jaminan Tergugat I Rekonvensi tidak dilelang/dieksekusi oleh Bank Panin Indonesia;
5. Bahwa atas dasar bujukan dari Tergugat II Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi bersedia memberikan bantuan pinjaman uang sebesar Rp12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah) guna menanggulangi kewajiban Tergugat I Rekonvensi di Bank Panin Indonesia dengan jaminan apabila Tergugat II Rekonvensi ataupun Tergugat I Rekonvensi tidak dapat mengembalikan pinjaman uang dalam waktu 91 (sembilan puluh satu) hari sejak tanggal uang disetorkan, maka tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan tersebut dapat dialihkan kepemilikannya menjadi milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Penitipan Uang jo. Addendum Perjanjian Penitipan Uang antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi tertanggal 04 Desember 2018;
 6. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2018, Tergugat II Rekonvensi kembali mengajukan pinjaman uang kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta Rupiah) guna kepentingan Tergugat II Rekonvensi dengan bujukan memberikan jaminan berupa SHM No. 1355/Pondok Pinang a.n Sri Redjeki Syaukat yang merupakan ibu kandung dari Tergugat I Rekonvensi sebagaimana dibuat dan ditandatangani Perjanjian Penitipan Uang jo. Addendum Perjanjian Penitipan Uang tertanggal 13 Desember 2018;
 7. Bahwa oleh karena Tergugat II Rekonvensi tidak dapat mengembalikan uang tepat pada waktu yang diperjanjikan, maka sebagaimana yang telah diperjanjikan tanah dan bangunan milik Tergugat I Rekonvensi dapat dialihkan kepemilikannya menjadi milik Penggugat Rekonvensi;
 8. Bahwa Tergugat I Rekonvensi juga telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana Akta Kuasa Jual No. 02/2018 tertanggal 04 Desember 2018 yang mana suami Tergugat I Rekonvensi turut menandatangani akta kuasa jual tersebut, maka atas dasar hal ini Penggugat Rekonvensi dapat melakukan pengalihan hak atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan tersebut sebagaimana Akta Jual Beli No. 41/2020, Akta Jual Beli No. 42/2020, dan Akta Jual Beli No. 43/2020 tertanggal 10 Juni 2020 yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Selatan;



9. Bahwa dengan demikian tanah dan bangunan tersebut secara hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan adalah milik Penggugat Rekonvensi, akan tetapi pada fakta lapangan tanah dan bangunan tersebut dikuasai secara fisik oleh Tergugat II Rekonvensi. Perbuatan Tergugat II Rekonvensi yang menguasai fisik tanah dan bangunan secara tanpa hak ini merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa sebagaimana dalam Akta Pernyataan dan Pengosongan No. 03/2018 tertanggal 04 Desember 2018, Tergugat I Rekonvensi menyatakan bahwa ia merupakan pemilik dan penghuni atas ketiga bidang tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan SHM No. 2335/Cipete Selatan, SHM No. 2336/Cipete Selatan, dan SHM No. 5426/Cipete Selatan tersebut, yang mana tanah dan bangunan tidak dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain. Akan tetapi secara fakta lapangan, tanah dan bangunan tersebut dikuasai dan diduduki oleh Tergugat II Rekonvensi, maka perbuatan Tergugat I Rekonvensi yang memberikan keterangan tidak benar kepada Penggugat Rekonvensi terkait tanah dan bangunan termaksud tidak dimiliki oleh pihak ketiga lainnya dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa perbuatan Tergugat II Rekonvensi yang menguasai dan menduduki tanah milik Penggugat Rekonvensi yang peralihan haknya dilakukan sah secara hukum adalah perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;
13. Bahwa seseorang dapat dipertanggungjawabkan atas kesalahannya apabila orang tersebut tahu betul akibat dari perbuatannya baik aktif maupun pasif tersebut dapat merugikan pihak lain. Para Tergugat Rekonvensi dalam hal ini dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi, dimana Para Tergugat Rekonvensi memiliki maksud (*intent*) dalam mengakibatkan kerugian dengan selalu menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi yang masih memiliki tanah dan bangunan termaksud, padahal sudah jelas adanya peralihan hak atas tanah secara sah kepada Penggugat Rekonvensi dengan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat berwenang dengan didahului oleh perbuatan-perbuatan hukum yang telah disepakati bersama;



14. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebagai berikut:

(1) Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp13.400.000.000 (tiga belas miliar empat ratus juta rupiah), dengan rincian:

a. Rp12.000.000.000 (dua belas miliar rupiah) sebagai akibat Tergugat II Rekonvensi menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi secara tidak sah sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati tanah dan bangunan berdasarkan ketiga SHM tersebut; dan

b. Rp1.400.000.000 (satu miliar empat ratus juta rupiah) sebagai total beban bunga yang belum dibayarkan oleh Tergugat II Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sesuai waktu yang telah dijanjikan.

(2) Kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah hilangnya keuntungan untuk dapat memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut selama 10 (sepuluh) bulan sejak Akta Jual Beli dilakukan secara sah, serta tersitanya waktu dan biaya untuk menghadapi persoalan gugatan perbuatan melawan hukum *a quo* yang tidak dapat dihitung dengan uang, namun nilai besaran kompensasi untuk membayar kerugian tersebut selayaknya sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan peristiwa hukum yang diuraikan di atas, maka cukuplah beralasan bagi Penggugat Rekonvensi untuk memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Para Tergugat Rekonvensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum

16. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum lainnya seperti banding, kasasi maupun verzet;

17. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN seluruh dalil-dalil Gugatannya, maka sudah sepatutnya agar Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara *a quo*;

18. Bahwa untuk mencegah Para Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan isi putusan, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk Para Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi apabila lalai atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menjalankan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan di atas maka TERGUGAT I KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

PUTUSAN SELA

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* No. 822/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;
3. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menolak permohonan Sita Jaminan Penggugat terhadap Tergugat I.

B. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Kuasa Jual No. 02/2018 tertanggal 04 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Hasan Prayogo, S.H., antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi;
3. Menyatakan sah secara hukum pengalihan hak terhadap tanah dan bangunan atas SHM No. 2335/Cipete Selatan, berdasarkan Akta Jual Beli No. 41/2020 tertanggal 10 Juni 2020 yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Selatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi;
4. Menyatakan sah secara hukum pengalihan hak terhadap tanah dan bangunan atas SHM No. 2336/Cipete Selatan, berdasarkan Akta Jual Beli No. 42/2020 tertanggal 10 Juni 2020 yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari Arizza

Halaman 44 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notonagoro, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Selatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi;

5. Menyatakan sah secara hukum pengalihan hak terhadap tanah dan bangunan atas SHM No. 5426/Cipete Selatan, berdasarkan Akta Jual Beli No. 43/2020 tertanggal 10 Juni 2020 yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Selatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi;
6. Menyatakan sah secara hukum kepemilikan Mobil Merek Mercedes Benz Type 190 E Tahun 1991 No. Polisi B 11 AJ, Warna Coklat Metalik tercatat atas nama Ir. Aning Jahja (Tergugat II Rekonvensi) kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II Rekonvensi bermaterai cukup tertanggal 28 Mei 2019;
7. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik yang sah secara hukum atas tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik No. 2335/Cipete Selatan, Sertipikat Hak Milik No. 2336/Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 5426/Cipete Selatan;
8. Menyatakan tindakan Tergugat I Rekonvensi yang memberikan keterangan tidak benar terkait penguasaan tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan tindakan Tergugat II Rekonvensi yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2335/Cipete Selatan, Sertipikat Hak Milik No. 2336/Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 5426/Cipete Selatan tanpa hak dan seizin dari Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi II untuk meninggalkan dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2335/Cipete Selatan, Sertipikat Hak Milik No. 2336/Cipete Selatan, dan Sertipikat Hak Milik No. 5426/Cipete dalam keadaan kosong dan hak pihak ketiga lainnya;
11. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah:
 - (1) Kerugian Materiil sebesar Rp13.400.000.000 (tiga belas miliar empat ratus juta rupiah);
 - (2) Kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

Halaman 45 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila Tergugat Rekonvensi lalai atau tidak menjalankan Putusan dalam perkara *a quo*;

13. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Majelis Hakim memberi putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk Penggugat telah mengajukan Repliknya tersebut, demikian pula Tergugat telah mengajukan Dupliknya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung eksepsinya Tergugat I mengajukan Surat bukti berupa:

1. Fotocopy Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Yang Telah Diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 30 September 2020, diberi tanda bukti T.I-1; (sesuai dengan asli).
2. Fotocopy Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Pasal 1 angka 8 dan 9, diberi tanda bukti T.I-2a; (sesuai dengan asli).
3. Fotocopy Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Pasal 4, diberi tanda bukti T.I-2b; (sesuai dengan asli).
4. Fotocopy Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Pasal 53, diberi tanda bukti T.I-2c; (sesuai dengan asli).
5. Fotocopy Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Pasal 25, diberi tanda bukti T.I-3; (sesuai dengan asli).
6. Fotocopy RIB/HIR Dengan Penjelasan Pasal 134, diberi tanda bukti T.I-4; (sesuai dengan asli).
7. Fotocopy RIB/HIR Dengan Penjelasan Pasal 136, diberi tanda bukti T.I-5; (sesuai dengan asli).

Menimbang, bahwa untuk bantahan eksepsi, Para Penggugat mengajukan Surat bukti berupa:

1. Fotocopy Pasal 18 ayat (1), jo. Pasal 19 ayat (2) ("Kedudukan") Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, jo. Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014, tentang Jabatan Notaris, diberi tanda bukti P.I & P.II-1A; (sesuai dengan asli).

Halaman 46 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Pasal 84 ("Ketentuan Sangksi") Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, jo. Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014, tentang Jabatan Notaris, diberi tanda bukti P.I & P.II-1B; (sesuai dengan asli).
3. Fotocopy Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diberi tanda bukti P.I & P.II-2; (sesuai dengan asli).

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa pertama-tama yang perlu dipertimbangkan dalam putusan sela ini adalah apakah semua macam eksepsi dapat diputus dalam suatu putusan sela atau dengan lain perkataan eksepsi jenis apa saja yang dapat diputus dalam suatu putusan sela ?;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 163 HIR menyebutkan bahwa "Tangkisan-tangkisan (eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan gugatan pokok";

Menimbang, bahwa dari bunyi ketentuan pasal 136 HIR tersebut dapat disimpulkan bahwa mengenai eksepsi tentang kewenangan mengadili dapat diputuskan tersendiri dalam suatu putusan sela atau dapat pula diputuskan bersama-sama pokok perkara dalam suatu putusan akhir, sedangkan mengenai eksepsi jenis lainnya sama sekali tidak boleh diputus dalam suatu putusan sela;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawaban telah mengajukan tangkisan / eksepsi, yang pada pokoknya tentang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili, tetapi yang berwenang yang mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha

Halaman 47 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, karena pada prinsipnya mengajukan permohonan untuk dinyatakan batal demi hukum, meminta untuk mengganti, mencoret dan / atau membaliknamakan Sertipikat Hak Milik dimaksud (SHM No. 2335/Cipete Selatan dan No. 2336/Cipete Selatan) yang telah menjadi atas nama Tergugat I kembali beralih ke atas nama Penggugat II yang diterbitkan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Agraria Tata Ruang / Kantor Pertanahan Jakarta Selatan), pengalihan hak tersebut merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara yang mana mengganti, mencoret dan / atau membaliknamakan Sertipikat Hak Milik bukan merupakan obyek sengketa perdata, melainkan obyek sengketa tata usaha negara yang merupakan domain Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan / eksepsi Tergugat I tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut untuk mengadili perkara gugatan Penggugat tersebut di atas, Pengadilan Negeri mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat I tersebut adalah termasuk eksepsi yang prosesuil yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berwenang mengadili perkara ini ataukah Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili perkara ini terlebih dahulu perlu dipertimbangkan tentang kewenangan dari masing-masing Pengadilan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 50 Undang-undang No. 2 Tahun 1986 menyebutkan sebagai berikut:

“ Pengadilan Negeri bertugas, berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata ditingkat pertama ”.

Menimbang, bahwa sedangkan Pasal 50 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 menyebutkan : *“ Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas, berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama ”*, kemudian Pasal 1 butir 4 menyebutkan pula bahwa sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik di Pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas

Halaman 48 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-undang tersebut adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa menurut penjelasan pasal 1 angka 3 Undang-undang tersebut, bersifat Konkret artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak bersifat abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, sedangkan bersifat Individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan, adapun bersifat Final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain, belum bersifat final, karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “Pengadilan” menurut Pasal 1 angka 9 Undang-undang a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 49 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Negeri membaca dan mencermati isi gugatan Para Penggugat, ternyata termasuk juga yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah mengenai proses penerbitan SHM. No. 2335 / Cipete Selatan dan SHM. No. 2336 / Cipete Selatan, yang di terbitkan oleh Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan), yang dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat II menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, karena mengenai pembatalan SHM. No. 2335 / Cipete Selatan dan SHM. No. 2336 / Cipete Selatan, menurut Pasal 1 angka (3) UU PTUN adalah merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh dan selaku pejabat negara, oleh karenanya sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara menurut Pasal 1 angka (4) UU PTUN secara absolut menjadi wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, dalam petitum gugatannya Para Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum 2 (dua) sertifikat pada tanah objek sengketa yang tertulis atas nama TERGUGAT I, yaitu SHM. No. 2335 / Cipete Selatan dan SHM. No. 2336 / Cipete Selatan;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan Dan / Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) diatur:

Pasal 1 :

4. *"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"*.

Pasal 2 :

- 1) *Perkara Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintah (Onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;*

Menimbang, bahwa dari uraian dalil dan petitum Penggugat tersebut ternyata bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Subyek gugatan* adalah Kepala Kantor Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam perkara a quo sebagai Tergugat II;
- *Obyek gugatan* adalah SHM. No. 2335 / Cipete Selatan dan SHM. No. 2336 / Cipete Selatan;
- *Petitum gugatan* adalah Pernyataan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah;

maka sesuai Perma No 2 Tahun 2019 pasal 1 angka 4, ternyata bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintah (*Onrechmatige Overheidaad*) yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan aquo merupakan gugatan perbuatan melawan hukum oleh badan dan atau pejabat pemerintah yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara, maka harus dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 822/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka eksepsi Tergugat I tentang kewenangan absolut, oleh karena beralasan dan berdasar hukum, haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya, secara hukum apabila eksepsi dikabulkan, maka secara hukum putusan sela menjadi putusan akhir, dan pemeriksaan perkara tidak dilanjutkan, dan oleh karenanya Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung-renteng, yang jumlahnya tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan, ketentuan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

M E N G A D I L I ;

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat I tentang Kompetensi Absolut diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
- Menghukum Para Penggugat secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.108.800,00 (satu juta seratus delapan ribu delapan ratus rupiah);

Halaman 51 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa, tanggal 26 Oktober 2021 oleh Nazar Effriandi, S.H., sebagai Hakim Ketua, I Dewa Made Budi Watsara, S.H., dan Hapsoro Restu Widodo, S.H., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dedi Poerwanto, S.H., Panitera Pengganti, dan Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Dewa Made Budi Watsara, S.H.

Nazar Effriandi, S.H.

Hapsoro Restu Widodo, S.H.

Panitera Pengganti,

Dedi Poerwanto, S.H.

Perincian biaya:

| | | |
|------------------|-------|-------------------|
| Pendaftaran/PNBP | : Rp. | 30.000,00 |
| Biaya Proses | : Rp. | 100.000,00 |
| Penggandaan | : Rp. | 28.800,00 |
| Panggilan | : Rp. | 900.000,00 |
| PNBP Panggilan | : Rp. | 30.000,00 |
| Materai | : Rp. | 10.000,00 |
| Redaksi | : Rp. | <u>10.000,00+</u> |
| Jumlah | : Rp. | 1.108.800,00 |

(satu juta seratus delapan ribu delapan ratus rupiah)

Halaman 52 dari 52 Putusan Sela Nomor 822/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL