



PUTUSAN

Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Iskandar Zulkarnaen, S.Sos.**, beralamat di Jl. Pendidikan No. 24 RT.010/006, Kel. Bintaro, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Supinah**, beralamat di Jl. Pendidikan No. 24 RT.010/006, Kel. Bintaro, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta yang untuk selanjutnya disebut disebut sebagai **Penggugat II**;

**Penggugat I dan Penggugat II** untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**

**Para Penggugat** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rinto E. Paulus Sitorus, S.H., M.H, Lyta Simamora, S.H., M.H, dan Muhammad Yusuf, S.H** Advokat dan konsultan hukum pada Kantor Hukum--**Mr. REPS & PARTNERS**

Lawan:

1. **PT. Solusi Rumah Teknologi (direktur Victor Ramli Kwan).**, berkedudukan di Gedung Gedung Wework Revenue Lt. 25 Tower SCBD Jl. Jenderal Sudirman No. 52-53 RT.5/3 Senayan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;
2. **PT. Ciptadana Multifinance.**, berkedudukan di Plaza Asia Office Park Unit 2 Lantai 4 Jalan Jenderal Sudirman No. Kav. 59, RT. 5/RW.3, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **Kementerian ATR/BPN R.I., Cq. Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan**, beralamat di Jalan Letnan Sutopo, No. 02, Mekar Jaya, Kec. Serpong Kota

Halaman 1 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Tangerang Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

4. **Otoritas Jasa Keuangan (OJK)**, Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2-4, Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;
5. **Kementerian Hukum Dan HAM R.I.**, beralamat di Jalan H.R. Rasuna Said No. Kav. 6-7, RT.16. RW. 4, Kuningan, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;
6. **Kantor Notaris Imelda Nur Pane, S.H.**, beralamat di Jalan Haji Syaip No. 9 RT.01 RW.002, Cilandak, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 April 2024 dalam Register Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah suami istri, dimana PENGGUGAT I saat ini adalah **purna bakti pensiunan** Pegawai Negeri Sipil (PNS) dari Kelurahan dan PENGGUGAT II adalah ibu rumah tangga dan keduanya saat ini tinggal bersama, di Komplek Panorama Serpong C 2/9 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan; (**Objek Sengketa tanah dan bangunan sejak pembelian sampai dengan sekarang, yang untuk selanjutnya dalam perkara ini adalah sesuai alamat yang tertera/tercatat di sebagaimana dalam sertifikat hak milik No. 01447**).
- Bahwa TERGUGAT adalah PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI sebuah perusahaan yang diketahui terdaftar di Asosiasi Fintech Syariah Indonesia (AFSI) yang mempunyai *sub brand TapHomes* dengan *tagline* :

Halaman 2 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Mudah beli rumah dan akses dana dari rumah dan diantaranya adalah transparansi sepanjang transaksi;

- Bahwa antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT diketahui oleh Para PENGGUGAT mempunyai hubungan hukum adalah pinjam meminjam uang namun oleh TERGUGAT membuat Para PENGGUGAT yang tertera dengan PERJANJIAN yang diberi NAMA **Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/2021**, dengan objek sewa rumah milik Para PENGGUGAT yang telah ditinggalin oleh Para PENGGUGAT sejak beli tahun 2009 dimana dalam PERJANJIAN tersebut PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI diwakili oleh VICTOR RAMLI KWAN selaku Direktur Utama disebut sebagai **“PEMBERI SEWA”** sedangkan ISKANDAR ZULKARNAEN S.Sos dan SUPINAH **“PENYEWA”**.
- Bahwa perjanjian yang disebutkan **Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/2021**, **sesungguhnya** tersebut dengan *Buy Back* yang terlampir dalam klausula perjanjian sehingga perjanjian yang menjadi pangkal persoalan ini mohon JUGA DISEBUT PERJANJIAN BUY BACK atau dapat disebut perjanjian yang bertentangan (berlawanan) dengan peraturan yang berlaku di Republik Indonesia; \_
- Bahwa ditariknya **NOTARIS IMELDA NUR PANE, S.H.**, diketahui dalam pembuatan Akta Jual Beli antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT, telah terjadi pelanggaran hukum, dimana Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tidak di bacakan dihadapan Para PENGGUGAT dan juga tidak diserahkan langsung kepada Para PENGGUGAT, lalu baru satu tahun kemudian berkas-berkas fotocopi diserahkan kepada Para PENGGUGAT;
- Bahwa ditariknya **PT. CIPTADANA MULTIFINANCE** *ic.* sebagai **TURUT TERGUGAT I** adalah dikarenakan mengetahui hubungan hukum dengan TERGUGAT menyembunyikan informasi secara pasti total berapa pinjaman TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I, yang mana TERGUGAT yang dititipkan agunan Sertipikat Hak Milik (SHM) PENGGUGAT meng **GADAIKAN** nya kepada TURUT TERGUGAT I dimana seharusnya hal itu **DILARANG** dan hal tersebut terbukti perbuatan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dikarenakan menerima gadai sertipikat agunan kepada tanpa izin dan terbukti pembayaran kreditur (PENGGUGAT) masih status lancar;

Halaman 3 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



- Bahwa ditariknya **KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, sebagai **TURUT TERGUGAT II** agar sertipikat yang menjadi “Objek Sengketa” dilakukan pemblokiran sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat 1 *beleid* tersebut: “Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.”;
- Bahwa ditariknya **OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK)**, sebagai, “**TURUT TERGUGAT III**”, yang mempunyai tugas dan fungsi utama melakukan pengawasan pada sektor keuangan yang mana *incasu* PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI sebagai Lembaga Keuangan Non Bank dalam operasionalnya diduga telah melakukan praktek yang bertentangan dengan hukum yang berlaku di Republik Indonesia sehingga bilamana melanggar atau *offside* maka agar jangan ada praktek seperti ini perlu di beri sanksi tegas;
- Bahwa ditariknya, **KEMENTERIAN HUKUM DAN HAM R.I.**, sebagai, “**TURUT TERGUGAT IV**”, untuk melengkapi gugatan dan dalam operasionalnya diduga telah melakukan praktek yang bertentangan dengan hukum yang berlaku di Republik Indonesia sehingga bilamana melanggar atau *offside* maka agar jangan ada praktek seperti ini perlu di beri sanksi tegas;

## OBJEK SENGKETA

- Bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01447 tercatat dahulu atas nama **PENGGUGAT** seluas 90 M<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan (**Bukti P-1**) dengan batas-batas yang diketahui **PENGGUGAT** adalah sebagai berikut :

Sebelah Barat : Rumah Ibu Tetty;  
Sebelah Timur : Jalan Umum;  
Sebelah Utara : Rumah Bpk. Fendi;  
Sebelah Selatan : Rumah Bpk. Ketut.

Selanjutnya mohon disebut dalam perkara ini dengan “**OBJEK SENGKETA**” ;

## FAKTA HUKUM

Halaman 4 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



- Bahwa setelah PENGGUGAT membeli tanah sertifikat Bukti P-1 selanjutnya PENGGUGAT I dengan sepengetahuan PENGGUGAT II pernah mengajukan pinjaman :

1. Pinjaman kepada PT. Bank Tabungan Negara dengan Hak Tanggungan sertifikat milik Nomor 1129 Kel. Bakti Jaya an. PENGGUGAT, 16 April 2009;
2. Pinjaman kepada PT. INDOSURYA INTI FINANCE, tertanggal 01/10/2018;
3. Pinjaman kepada KOPERASI SIMPAN PINJAM SAHABAT, tertanggal 07/06/2021;
4. Pinjaman kepada PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI secara diam-diam disebut AKTA JUAL BELI No: 85/2021 dan PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI meminjam uang kepada PT. CIPTADANA MULTIFINANCE dengan Hak Tanggungan tertanggal 23/11/2021.

- Bahwa point 9 gugatan diatas, pertemuan PENGGUGAT dengan TERGUGAT semula TERGUGAT melalui sales marketing yang MENAWARKAN program yang pada pokoknya menjelaskan tujuan dari TERGUGAT adalah membantu masyarakat dalam hal pinjam meminjam dan bersama mendatangi notaris untuk menandatangani perjanjian yang diserahkan kepada PENGGUGAT tahun 2023 setelah diminta terus menerus oleh PENGGUGAT dan diserahkan oleh tim lapangan TERGUGAT melalui Whatsapp/email;

- **Bahwa TapHomes** dalam informasi *taphomes.co.id* menjelaskan layananannya adalah sebagai berikut:

- a. **Akses Dana Sekarang dengan beli rumah;**
- b. **Menyesuaikan dengan profil kamu;**
- c. **Transparansi sepanjang transaksi;**
- d. **Bersertifikat ISO/IEC 27001**

**“Kami dengan sepenuh hati berusaha menciptakan peluang yang adil dalam perjalanan kepemilikan rumah, sehingga setiap orang dapat punya rumah dan menggali nilai yang tersembunyi di dalamnya untuk mewujudkan berbagai impian mereka.**

- Bahwa *TapHomes* yang ditawarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT diduga hanyalah manipulasi/fiktif, dimana PENGGUGAT yang sudah punya rumah direkayasa/dimanifulasi meminjam dan belakangan diberitahu bahwa TERGUGAT sudah membeli dan

*Halaman 5 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



menggadaikan rumah milik PENGGUGAT kepada pihak lain yang mana di dalam perjanjian tidak ada disebut klausul untuk menggadaikan kepada pihak lainnya sehingga atas perbuatan TERGUGAT terbukti PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH);

- Bahwa PENGGUGAT meminjam uang kepada TERGUGAT sebesar ± Rp. 320.000.000,- (Tiga ratus dua puluh juta rupiah) BUKAN MENJUAL RUMAH bertolak belakang sebagaimana tertuang dalam perjanjian pada tanggal 2 Juni 2021, pelanggaran TERGUGAT terbukti secara SAH dari fakta hukum berikut ini: **"Baru berjalan 5 (lima) bulan tepatnya tanggal 23 November 2021 TERGUGAT menggadaikan sertifikat yang dijamin kepada TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I) artinya Perusahaan TERGUGAT DIDUGA MELAKUKAN PENIPUAN/PENGELAPAN (PMH);**

- Bahwa PENGGUGAT telah melakukan korespondensi Penyelesaian secara *Win-Win Solutions* dan Somasi kepada TERGUGAT dimana Para PENGGUGAT hendak menyelesaikan persoalan pinjam meminjam uang dengan ITIKAD BAIK cara *Buy Back* sebagaimana tertuang dalam isi klausul perjanjian; (Bukti terlampir dalam Nominasi Bukti Para PENGGUGAT);

- Bahwa rumusan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata menentukan :

(1) Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaian menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

(2) Melanggar hukum adalah tiap perbuatan melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus di indahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain;

(3) Seseorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum;

Penjelasan unsur-unsur PMH sebagai berikut:

## 1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum melanggar hak subjektif orang lain (*incasu* Para PENGGUGAT)

Halaman 6 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



atau bertentangan dengan kewajiban TERGUGAT yang telah diserahkan agunan sertipikat dengan menggadaikan Sertipikat Hak Milik (SHM) an. PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I padahal Para PENGGUGAT belum terjadi *wanprestasi* dalam kurun waktu 5 (lima) bulan tersebut dan melanggar isi klausul Perjanjian yang dibuat TERGUGAT sendiri;

## 2. Melanggar hak subjektif orang lain

Bahwa TERGUGAT telah melanggar suatu hak/wewenang khusus diberikan atau dijamin hukum yakni melakukan eksekusi sepihak kepada PENGGUGAT tanpa ada putusan/PENETAPAN dari Pengadilan Negeri setempat dimana eksekusi menggunakan cara *premanisme* bertepatan di bulan suci Ramadhan pada tahun 2024 ini (terlampir dalam nominasi bukti dan saksi) selain itu mengabaikan niat baik Para PENGGUGAT untuk melunaskan dengan cara *Buy Back* (bukti terlampir dalam Nominasi Bukti);

## 3. Ada Kesalahan (*schuld*)

Bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan yang salah, kealpaan dan kesengajaan dengan memberikan Perjanjian kepada Para PENGGUGAT BUKAN PADA SAAT TANDA TANGAN, namun jauh hari agar tidak diketahui perjanjian tersebut jual beli dan ujung-ujungnya Para PENGGUGAT adalah PIHAK PENYEWA yang menyewa di rumah sendiri dengan membayar uang sewa di rumah sendiri, NAMUN ketika akan di beli kembali si Penyewa (*incasu* Para PENGGUGAT) di persulit dengan biaya-biaya yang mencekik leher (diduga Bank Gelap);

## 4. Ada Kerugian

Bahwa Para PENGGUGAT mengalami kerugian akibat perbuatan TERGUGAT yaitu kerugian materil dan kerugian moril. Dengan total perincian **kerugian Materil** sebesar ± Rp. 1.020.000.000 (satu milyar dua puluh juta rupiah) sesuai dengan harga pasaran rumah (bukti terlampir). Sedangkan **kerugian Moril** sebesar ± Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan asumsi kerugian melakukan eksekusi sepihak tanpa ada putusan/penetapan pengadilan yang menganggap diri kebal hukum atau menggunakan cara-cara hukum rimba di bulan puasa serta membuat malu Para PENGGUGAT kepada lingkungan sosial bertentanga;

Halaman 7 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



- Bahwa bilamana melihat Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/2021, harus dibatalkan karena selain bertentangan dengan Pasal 1365 KUH Perdata. Berikut tabel pertentangan dengan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT:

No	Pertentangan Hukum	Keterangan
1	<p>Pasal 1520 KUH Perdata</p> <p><i>"Hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari lima tahun, jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama, maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun."</i></p>	<p>Maksimal 5 (lima) Tahun jadi dalam Perjanjian Sewa Menyewa/Buy Back yang dibuat oleh TERGUGAT batas hanya 6 bulan adalah tidak punya prikemusiaan cenderung pelanggaran hukum;</p> <p>Vide Pasal 27 Perjanjian Sewa Menyewa/Buy Back Halaman 19 (Lampiran 1) hanya diberi untuk pembelian sebelum 6 (enam) bulan.</p>

- Bahwa, dengan kata "tolong" kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dengan kewenangannya, berwenang untuk memasuki/meneliti isi suatu kontrak Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/2021, apabila diperlukan karena isi dan pelaksanaan suatu kontrak bertentangan dengan nilai-nilai dalam masyarakat. Asas kebebasan berkontrak tidak lagi bersifat absolut, karena dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui tafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga terjadi suatu penyalahgunaan kesempatan atau keadaan (*misbruik van omstandigheden*) (Atmadja, 1987:45);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari apa yang dikemukakan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang mutlak. Pemerintah dapat mengatur atau melarang suatu kontrak yang dapat berakibat buruk terhadap atau merugikan kepentingan masyarakat dari tindakan kesewenang-wenangan. Kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. Negara telah melakukan sejumlah pembatasan kebebasan berkontrak melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.
- Bahwa PENGGUGAT selaku pemilik tanah terhadap objek sengketa telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Bahwa TURUT TERGUGAT II telah membantu melakukan transaksi jual beli dengan Para PENGGUGAT dan TERGUGAT dan selaku tanpa melakukan pengukuran ulang dan cek di lapangan adalah bertentangan dengan hukum DITAMBAH dikarenakan TURUT TERGUGAT II mengetahui sertipikat tersebut dijadikan adalah agunan yang tidak boleh diperjual belikan kepada pihak ketiga dalam bentuk *Buy Back*;
- Bahwa TERGUGAT telah melakukan intimidasi/terror kepada Para PENGGUGAT yang notabene sedang menajalankan ibadah puasa di bulan Ramdhan. (Bukti Foto) tanpa memperlihatkan Sertifikasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) oleh karena nya TURUT TERGUGAT III sebagai badan pengawas Lembaga keuangan non bank sangat wajar dianggap lalai membiarkan praktek illegal *Buy Back* masih beredar di Republik Indonesia sehingga dapat merugikan masyarakat lainnya;
- Bahwa adalah wajar apabila PENGGUGAT menuntut TURUT TERGUGAT IV bertanggung jawab agar mencabut izin TERGUGAT karena dalam Perjanjian nya mengeyampingkan aturan aturan yang berlaku di Republik Indonesia. Vide : Pasal 9:13, Pasal 16 berbunyi: mengeyampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerduta, Keputusan Gubernur DKI No.7/1971, namun paradoks nya Pasal 15 perjanjian ini dan konsekuensi apa pun yang timbul darinya diatur oleh dan tunduk kepada hukum Republik Indonesia.
- Bahwa adalah wajar apabila PENGGUGAT menuntut kembalinya tanah sengketa dan menuntut ganti rugi hasil penjualan tanah yang illegal tersebut.

Halaman 9 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



- Bahwa adalah wajar pula apabila Para PENGGUGAT menuntut TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT II (BPN) dinyatakan sah melawan hukum karena telah merubah tanah sengketa dari atas nama PENGGUGAT Menjadi TERGUGAT;
- Bahwa berdasarkan bukti dan telah beralih dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT, pengalihan nama sertipikat adalah tidak sah dan sangat bertentangan dengan hukum sehingga harus dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti dari dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang berkaitan dengan jual beli TERGUGAT dilakukan dengan menabrak aturan hukum yang berlaku di Republik Indonesia dan bertentangan dengan ketentuan jual beli tanah oleh karenanya Akta Jual Beli dengan PENGGUGAT kepada TERGUGAT dianggap tidak pernah ada dan jual beli tersebut dilakukan secara manipulatif/rekayasa;
- Bahwa PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT mengingatkan agar tidak ada lagi kejadian ISKANDAR ZULKARNAEN di kemudian hari yang merusak tata kelola administrasi hukum ;
- Bahwa PARA PENGGUGAT merasa sangat khawatir PARA TERGUGAT akan melakukan eksekusi sepihak/main hakim sendiri/hukum rimba dengan mengirim jasa preman/pihak ketiga untuk melakukan intimidasi/terror maka PARA PENGGUGAT memohon agar diatas tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan aksi *premanisme* dikarenakan negara Indonesia adalah Negara Hukum.
- **Bahwa dasar/alasan USIA Para PENGGUGAT kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melakukan tindakan penjagaan dan atau pengawasan (*Custody*) .**
- Bahwa atas pengalihan sertipikat sepihak tersebut PARA PENGGUGAT mengalami kerugian;
- Bahwa untuk menghindari TERGUGAT tidak menyerahkan dan tidak memulihkan kembali nama di dalam sertipikat wajib pula dihukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) 10 Persen/bulan dari total harga tanah dan bangunan setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini.
- Bahwa guna menjamin gugatan ini tidak *illusoir* dengan pengalihan kepada pihak-pihak lain lagi, maka sangatlah beralasan bagi PENGGUGAT memohon kepada Y.M. KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN Cq. Ketua Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini

Halaman 10 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk berkenan melakukan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa (*ic. Sertipikat Hak Milik*);

- Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR Jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2003 sangatlah beralasan hukum bagi PARA PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, *banding*, maupun *kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad)*;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para PENGGUGAT sangat beralasan selain didukung fakta-fakta hukum juga didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan sudah diuji nilai pembuktiannya melalui bada peradilan yang memeriksa hak kepemilikan atas tanah dan penguasaannya sampai dengan saat ini adalah Para PENGGUGAT.
- Bahwa kami percaya kata “tolong” kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dapat memahami dan memperhatikan nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sebagaimana isis bunyi Pasal 28 ayat (1) UU No. 4 & 5 Tahun 2004 tentang Kehakiman dan Mahkamah Agung, R.I.;
- Bahwa kami menjwai segenap batin dengan segala kebaikan-Nya, Tuhan menjalankan keadilan dan hukum bagi orang-orang yang taqwa kepada Nya. Oleh karena itu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang kami ajukan ini dilandasi oleh sebuah keinginan besar agar Yang Mulia Majelis Hakim menjadikan bahan pertimbangan sebelum Majelis Hakim menjatuhkan amar putusan.

Berdasarkan alasan/dalil-dalil diatas, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Ketua Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amar nya sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para PENGGUGAT adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01447 tercatat dahulu atas nama PENGGUGAT seluas 90 M<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9

Halaman 11 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas yang diketahui PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Rumah Ibu Tetty;
- Sebelah Timur : Jalan Umum;
- Sebelah Utara : Rumah Bpk. Fendi;
- Sebelah Selatan : Rumah Bpk. Ketut.

3. Menyatakan **Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/2021, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT** BATAL DEMI HUKUM;

4. Menyatakan BATAL Akta Jual Beli (AJB) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I Yang dibuat Kantor Notaris IMELDA NUR PANE, S.H., dikarenakan tidak sah atau cacat hukum formil/prosedur dikarenakan manipulatif/rekayasa karena sudah dialihkan pada saat masih proses pembayaran yang patuh terhadap perjanjian;

5. Menyatakan Pengalihan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya dari semula nama PENGGUGAT menjadi tercatat atas nama TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menyatakan TURUT TERGUGAT II dalam mengalihkan dan atau menerbitkan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya menjadi atas nama TERGUGAT tanpa ada pengukuran, pemetaan, pengumuman di lapangan adalah Perbuatan Melawan Hukum;

7. Menghukum TERGUGAT mengganti kerugian Materil dan Immateriil/Morill dengan perincian sebagai berikut :

7.1. **Kerugian Materii** sebesar  $\pm$  Rp. 1.020.000.000 (satu milyar dua puluh juta rupiah) sesuai dengan harga pasaran rumah;

7.2. **Kerugian Moril/Imateriil** sebesar  $\pm$  Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan perincian kerugian sebagai berikut :

- **Kerugian sosial** @ Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) menggunakan hukum rimba dengan memasuki rumah dan mematikan/memadamkan listrik sepihak sehingga membuat Para PENGGUGAT tidak nyaman di rumah sendiri;
- Kerugian Terganggu Beribadah Puasa @ Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta) menggunakan cara-cara hukum rimba mengintimidasi/menteror dalam menjalankan ibadah puasa di bulan puasa;

Halaman 12 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian atas Menggadaikan Sertipikat Hak Milik Para PENGGUGAT oleh TERGUGAT @ Rp. 500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah);

8. Menghukum TERGUGAT sebagai pihak yang kalah membayar/mengganti biaya keseluruhan gugatan sejak putusan tingkat pertama secara tunai kepada Para PENGGUGAT dan bilamana tidak membayar maka TERGUGAT tidak diperbolehkan mengajukan upaya hukum banding;

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) 10 Persen/bulan dari total harga tanah dan bangunan setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini.

10. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk menerima Permohonan Blokir dan atau Permohonan Sita Jaminan dari Para PENGGUGAT atas kekeliruan dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya, **tanpa ada pengecekan, pengukuran ulang, pemetaan ulang, pengumuman;**

11. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk menolak pinjaman uang dari TERGUGAT dengan menggunakan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya;

12. Menghukum TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I atau siapa saja yang memperoleh sertipikat Para PENGGUGAT untuk menyerahkan kembali sertipikat tersebut dalam keadaan semula kepada nama PENGGUGAT I, **tanpa syarat;**

13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan terpisah oleh Para PENGGUGAT;

14. Menghukum Para TERGUGAT membayar biaya iklan koran yang sediannya akan Para PENGGUGAT memohon memasang pengumuman pemberitahuan tentang isi amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, masing-masing dengan ukuran 1 halaman full/penuh di Surat Kabar Rakyat Merdeka , Surat Kabar Harian Kompas selama 5 (hari) kerja;

15. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap hukum yang berlaku di Republik Indonesia dan juga tunduk dan patuh terhadap putusan ini serta TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 13 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



16. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorad*);

## SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, untuk Tergugat hadir Kuasanya Saifulloh Akhmad, S.H., M.H., CLA., Carlo Rubio, S.H., Moch. Dimas Prasetyo, S.H., M.H., dan Ernes Seprin Hasibuan, S.H. Para Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Firma Hukum SACR & CO | LAW FIRM, yang beralamat di Epicentrum Walk 3<sup>rd</sup> Floor – A306-307, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jl. HR. Rasuna Said – Kuningan 12940 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2024, untuk Turut Tergugat I hadir Kuasanya Jovita Ida Lestari dan Agus Agung Utomo dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT Ciptadana Multifinance berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0013/CMF-DIR/V/2024 tertanggal 07 Mei 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 3046/SK/HKM/ VI/2024, tanggal 03 Juni 2024, untuk Turut Tergugat III hadir Kuasanya Fernando Dairi berdasarkan Surat Kuasa Ketua Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan Nomor SKU-/44/D.01/2024 tanggal 11 Juni 2024, untuk Turut Tergugat IV hadir Kuasanya Hartono berdasarkan Surat Perintah Nomor : AHU.7-KP.04.01-42 tanggal 15 Juli 2024 sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat V tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan :

1. Untuk Turut Tergugat II

- Relas Panggilan Tercatat tanggal 25 April 2024 untuk sidang tanggal 13 Mei 2024
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 11 Mei 2024 untuk sidang tanggal 27 Mei 2024;
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 24 Juni 2024 untuk sidang tanggal 15 Juli 2024;
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 29 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 05 September 2024;
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 6 September 2024 untuk sidang tanggal 19 September 2024;



- Relas Panggilan Tercatat tanggal 20 September 2024 untuk sidang tanggal 03 Oktober 2024;
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 19 Desember 2024 untuk sidang tanggal 09 Januari 2025;

## 2. Untuk Turut Tergugat V

- Relas Panggilan Tercatat tanggal 25 April 2024 untuk sidang tanggal 13 Mei 2024
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 24 Juni 2024 untuk sidang tanggal 15 Juli 2024;
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 29 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 05 September 2024;
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 6 September 2024 untuk sidang tanggal 19 September 2024;
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 26 September 2024 untuk sidang tanggal 03 Oktober 2024;
- Relas Panggilan Tercatat tanggal 19 Desember 2024 untuk sidang tanggal 09 Januari 2025;

sehingga Majelis berpendapat Turut Tergugat II dan Turut Tergugat V tidak menggunakan haknya dan persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat V;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya diperbaiki oleh Para Penggugat mengenai perbaikan redaksi dan alamat Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

### I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh pernyataan, klaim, dalil, posita, maupun petitum Para Penggugat yang dituangkan dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat dan dapat dibuktikan secara hukum.



2. Bahwa, Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat satu per satu dalam gugatannya. Tergugat hanya akan menanggapi dalil-dalil yang dianggap penting untuk diberikan penegasan, penjelasan, dan/atau penerangan guna menguatkan dalil-dalil bantahan Tergugat.

3. Bahwa, terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat, secara tegas Tergugat menolaknya.

**II. TANGGAPAN ATAU KEBERATAN ATAS PERBAIKAN DAN ATAU PERUBAHAN GUGATAN DALAM PERKARA NOMOR : 371/ PDT.G/ 2024/ PN. JKT. SEL**

4. Bahwa, dalam perkara *a quo* Para Penggugat dalam persidangan telah mengajukan Permohonan Perbaikan dan atau Perubahan Surat Gugatan sebagaimana suratnya nomor 096/Perm. Perbaikan Gugatan PMH/ IV/ 2024/ Tng-JS, tertanggal 27 April 2024. Terhadap permohonan perbaikan dan/atau perubahan tersebut, Tergugat sebelumnya telah memberikan tanggapan secara tertulis sebagaimana surat Tergugat No. 044.01/ SACR/ VI/ 2024 tertanggal 3 Juni 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan perbaikan dan atau perubahan tersebut.

5. Bahwa, guna mempertegas penolakan Tergugat tersebut, bersama Jawaban ini Tergugat kembali akan memberikan tanggapan sebagaimana terurai dibawah ini.

6. Bahwa, dalam perkara *a quo* Para Penggugat sebelumnya menggugat pihak-pihak sebagai berikut:

- a. **PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI**, sebagai **"TERGUGAT"**;
- b. **PT. CIPTADANA MULTIFINANCE**, sebagai **"TURUT TERGUGAT I"**;
- c. **KEMENTERIAN ATR/ BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG SELATAN**, sebagai \_\_\_\_\_ **"TURUT TERGUGAT II"**;
- d. **OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK)**, sebagai \_\_\_\_\_ **"TURUT TERGUGAT III"**;
- e. **KEMENTERIAN HUKUM DAN HAM R.I.**, sebagai **"TURUT TERGUGAT IV"**;
- f. **KANTOR NOTARIS IMELDA NUR PANE, S.H.**

7. Bahwa, selanjutnya **Para Penggugat** mengubah salah satu pihak di dalam gugatannya tersebut sebagaimana dalam suratnya nomor : 096/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perm. Perbaikan Gugatan PMH/ IV/ 2024/ Tng-JS, tertanggal 27 April 2024,  
yaitu:

## SEMULA

KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH  
PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
**KABUPATEN TANGERANG SELATAN**

## MENJADI

KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH  
PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN **KOTA  
TANGERANG SELATAN**

8. Bahwa, Tergugat sangat keberatan dan menolak dengan tegas atas perubahan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat *a quo* dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa, ketentuan **Pasal 127 Rv** mengatur sebagai berikut :  
**“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”.**

Berdasarkan ketentuan tersebut, perubahan gugatan tidak boleh mengubah pokok gugatannya. Hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 454K/ Sip/ 1970, tanggal 11 Maret 1971, yang menyebutkan bahwa: **“Perubahan surat gugatan perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan tergugat dalam pembelaan atas gugatan penggugat tersebut, maka hakim boleh mengabulkan perubahan tersebut”**

b. Bahwa secara **acontrario**, **perubahan gugatan yang melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan dapat merugikan tergugat dalam pembelaan atas gugatan penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan dan haruslah ditolak;**

c. Bahwa, perubahan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam surat Nomor : 096/Perm.Perbaikan Gugatan PMH/IV/2024/Tng-JS, tertanggal 27 April 2024 tersebut dengan mengubah pihak atau subyek hukum dalam gugatan, yakni dari **semula** “KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN **KABUPATEN TANGERANG SELATAN**” menjadi “KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN,

Halaman 17 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/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)



Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN **KOTA TANGERANG SELATAN**”, nyata-nyata telah mengubah pokok gugatan, karena dengan berubahnya pihak atau subyek hukum yang ada dalam gugatan maka **mutatis mutandis akan berubah pula posita maupun petitum gugatannya menjadi subyek hukum yang berbeda dari sebelumnya**. Perubahan yang dilakukan oleh Para Pengugat tersebut tidak termasuk dalam kategori kesalahan ketik (**clerical error**) yang dapat dimaklumi dan ditoleransi.

9. Bahwa, selain itu dalam surat Nomor : 096/ Perm. Perbaikan Gugatan PMH/ IV/ 2024/ Tng-JS, tertanggal 27 April 2024 tersebut, juga terdapat perbedaan atau perubahan pada **petitum angka 4** dari **semula** “Menyatakan BATAL Akta Jual Beli (AJB) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I Yang dibuat Kantor Notaris IMELDA NUR PANE, S.H, dikarenakan tidak sah atau cacat hukum formil/prosedur dikarenakan manipulatif/rekayasa karena sudah dialihkan pada saat masih proses pembayaran yang patuh terhadap perjanjian” **Menjadi** “Menyatakan BATAL Akta Jual Beli (AJB) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tidak sah atau cacat hukum formil/prosedur dikarenakan manipulatif/rekayasa karena sudah dialihkan pada saat masih proses pembayaran yang patuh terhadap perjanjian”. **Dalam petitum angka 4** tersebut, **Para Pengugat menghilangkan frasa “Yang dibuat Kantor Notaris IMELDA NUR PANE, S.H.” yang notabene menghilangkan pihak dalam gugatan.**

10. Bahwa, padahal Para Penggugat sebagaimana dalam suratnya nomor 096/ Perm. Perbaikan Gugatan : PMH/IV/2024/Tng-JS, tertanggal 27 April 2024 tersebut **tidak mengajukan perubahan petitum**. Akan tetapi dalam surat tersebut **Para Penggugat berupaya menyelundupkan perubahan petitum yang mengubah substansi atau pokok petitum sebagaimana tersebut di atas.**

11. Bahwa, dengan demikian permohonan perubahan gugatan yang diajukan Para Penggugat sebagaimana dalam suratnya nomor 096/ Perm. Perbaikan Gugatan : PMH/IV/2024/Tng-JS, tertanggal 27 April 2024 tersebut **tidak berdasar hukum**, sehingga **sudah sepatutnya untuk ditolak.**

### III. DALAM EKSEPSI

#### A. Eksepsi Kompetensi *Absolut*

12. Bahwa salah satu yang menjadi pokok sengketa yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 01447/Kel. Bakti

Halaman 18 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Jaya ("SHM 01447/Kel. Bakti Jaya") atas nama Tergugat seluas 90 M<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan.

**13.** Bahwa hal tersebut diuraikan Para Penggugat sebagaimana dalil posita dan petitum Para Penggugat pada surat gugatannya yakni pada Posita Gugatan angka 7 (tujuh) dihalaman 4 (empat), angka 22 (dua puluh dua) halaman 8 (delapan), dan angka 26 (dua puluh enam) halaman 9 (sembilan) Surat Gugatan dan Petitum Gugatan pada angka 6, 10 dan 11 (enam, sepuluh dan sebelas) dihalaman 12 (dua belas), yang dapat dikutip sebagai berikut :

**Posita Gugatan angka 7 (tujuh) dihalaman 4 (empat) Surat Gugatan:**

*"(7) Bahwa ditariknya KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, sebagai TURUT TERGUGAT II agar sertipikat yang menjadi "Objek Sengketa" dilakukan pemblokiran sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat 1 beleid tersebut. "Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan."*

**Posita Gugatan angka 22 (dua puluh dua) dihalaman 8 (delapan) Surat Gugatan:**

*"(22) Bahwa TURUT TERGUGAT II telah membantu melakukan transaksi jual beli dengan Para PENGGUGAT dan TERGUGAT dan selaku tanpa melakukan pengukuran ulang dan cek di lapangan adalah bertentangan dengan hukum DITAMBAH dikarenakan TURUT TERGUGAT II mengetahui sertipikat tersebut dijadikan adalah agunan yang tidak boleh diperjual belikan kepada pihak ketiga dalam bentuk Buy Back"*

**Posita Gugatan angka 26 (dua puluh )nam dihalaman 9 (sembilan) Surat Gugatan:**

*"(26) Bahwa adalah wajar pula apabila Para PENGGUGAT menuntut TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT II (BPN) dinyatakan sah melawan hukum karena telah merubah tanah sengketa dari atas nama PENGGUGAT Menjadi TERGUGAT"*

**Petitum Gugatan pada angka 6, 10 dan 11 (enam, sepuluh dan sebelas) dihalaman 12 (dua belas) Surat Gugatan:**

*Halaman 19 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



“(6) Menyatakan *TURUT TERGUGAT II* dalam mengalihkan dan atau menerbitkan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya menjadi atas nama *TERGUGAT* tanpa ada pengukuran, pemetaan, pengumuman dilapangan adalah Perbuatan Melawan Hukum.”

“(10) Menghukum *TURUT TERGUGAT II* untuk menerima Permohonan Blokir dana tau Permohonan Sita Jaminan dari Para *PENGGUGAT* atas kekeliruan dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya, tanpa ada pengecekan, pengukuran ulang, pemetaan ulang, pengumuman”

“(11) Menghukum *TURUT TERGUGAT II* untuk menolak pinjaman uang dari *TERGUGAT* dengan menggunakan sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya.”

**14.** Bahwa setelah *TERGUGAT* membaca, mempelajari serta mencermati isi keseluruhan Gugatan *PARA PENGGUGAT* perkara *a quo*, baik dalam posita maupun dalam petitum Gugatannya sebagaimana di atas, nampak jelas *PARA PENGGUGAT* ingin meminta pembatalan terhadap SHM 01447/Kel. Bakti Jaya oleh karena dianggap diterbitkan tanpa ada pengukuran, pemetaan, pengumuman dilapangan adalah Perbuatan Melawan Hukum atau cacat prosedur serta menganggap *TURUT TERGUGAT II* telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

**15.** Bahwa *TURUT TERGUGAT II*, yakni KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG SELATAN, adalah Pejabat Tata Usaha Negara dan SHM 01447/Kel. Bakti Jaya yang dimaksud Para Penggugat yang dikeluarkan oleh *TURUT TERGUGAT II* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka (2) dan (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut "**UU PTUN**") yang diuraikan sebagai berikut:

**Pasal 1 angka (2) UU PTUN:**

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

**Pasal 1 angka (3) UU PTUN:**

“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 konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”*

16. Bahwa, karena obyek sengketa *a quo* yang merupakan produk TURUT TERGUGAT II selaku Pejabat Tata Usaha Negara, yang mana keputusan bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dan menganggap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (i.c. TURUT TERGUGAT II) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Overheidsdaad*), maka sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 1 angka 4 Perma No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (untuk selanjutnya disebut “**Perma 2/2019**”) sengketa tersebut dapat kategorikan sebagai sengketa tata usaha negara dengan penjelasan sebagai berikut:

**Pasal 1 angka 4 Perma 2/2019:**

*“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige 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.”*

17. Bahwa, ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019 mengatur dengan tegas sebagai berikut:

**Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019:**

*“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.*

18. Bahwa oleh karena Objek Perkara *a quo* adalah meminta pembatalan atas SHM 01447/Kel. Bakti Jaya yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II sekaligus mengurai terkait Perbuatan melawan hukum oleh pejabat pemerintah, maka hal tersebut merupakan kewenangan *absolut* dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

19. Bahwa, dengan demikian sudah patut dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *Aquo*



menyatakan **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.**

## **B. Eksepsi Kompetensi Relatif**

20. Majelis Hakim Yang Mulia, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki kompetensi relatif untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* karena Objek Sengketa dalam perkara *a quo* terletak di Kota Tangerang Selatan yang merupakan kompetensi relatif Pengadilan Negeri Tangerang. Dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

21. Ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR mengatur bahwa:

“... tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu dimasukkan kepada *ketua pengadilan negeri yang dalam pegangannya terletak barang itu.*”

22. Sebagaimana diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam poin 1 Gugatan, yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah benda tidak bergerak berupa *sebidang tanah beserta bangunan* yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, **Kota Tangerang Selatan.**

23. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang lah yang memiliki kompetensi relatif dalam mengadili perkara *a quo* sesuai lokasi Objek Sengketa.

24. Dari uraian di atas, terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki kompetensi relatif dalam mengadili perkara *a quo* dan karenanya **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menyatakan diri tidak bwenang mengadili pekara a quo dan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).**

## **C. Eksepsi Error In Objecto**

25. Bahwa dalam surat gugatannya angka 10 Para Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01447 tercatat dahulu atas nama PENGGUGAT seluas 90 M<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C2/9 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan (Bukti P-1) dengan batas-batas yang diketahui PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

Sebelah Barat : Rumah Ibu Tetty;

Halaman 22 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Sebelah Timur : Jalan Umum;

Sebelah Utara : Rumah Bapak Fendi;

Sebelah Selatan : Rumah Bapak Ketut.

Selanjutnya mohon disebut dalam perkara ini dengan "**OBJEK SENGKETA**";

26. Bahwa Tergugat tidak pernah mengetahui SHM No. 01447/Kel. Bakti Jaya yang semula atas nama Para Penggugat dan tidak pernah membeli tanah dan bangunan dari Para Penggugat dengan SHM No. 01447/Kel. Bakti Jaya sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat.

27. Bahwa bersama jawaban ini, Tergugat mensomir Para Penggugat untuk membuktikan keberadaan SHM No. 01447/Kel. Bakti Jaya yang dijadikan sebagai obyek sengketa oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*.

28. Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat *a quo* tidak jelas mengenai obyeknya (*error in objecto*) sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **D. Eksepsi Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)**

29. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur dan tidak memenuhi Syarat Formil Gugatan karena Gugatan Kontradiksi antara Posita dan Petitum.

30. Bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Kabur (*Obscur Libel*) adalah Surat Gugatan yang tidak terang isi gugatannya dan juga tidak jelas formulasi surat gugatannya, atau dengan kata lain bahwa gugatan tersebut tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan karena tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan karena dalil-dalil dalam surat gugatannya tidak terang dan tidak jelas atau tidak tegas (*Duidelijk*), sehingga secara hukum gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

31. Bahwa setelah tergugat membaca, mempelajari serta mencermati isi keseluruhan gugatan Para Penggugat dalam Perkara *a quo*, terlihat jelas dan nyata bahwa Para Penggugat dalam menyusun gugatan tidak mencermati penerapan fundamentum petendi sebagai dasar dalam praktek pengadilan yang menggariskan bahwa posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara.



32. Bahwa sehubungan dengan hal diatas, fundamentum petendi yang dianggap lengkap harus memenuhi syarat dan memuat 2 (dua) unsur yaitu:

a. Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*) yaitu :

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

b. Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*) yaitu :

Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat, atau Penjelasan fakta-fakta yang berkaitan dengan Dasar Hukum atau Hubungan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat.

33. Bahwa mencermati dalil-dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, khususnya dalil-dalil Posita angka 7 (tujuh) halaman 4 (empat) surat gugatan dan petitum gugatan angka 11 (sebelas) halaman 12 (dua belas) surat gugatan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalil-dalil Posita angka 7 :**

“(7) Bahwa ditariknya **KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, sebagai **TURUT TERGUGAT II** agar sertipikat yang menjadi “Objek Sengketa” dilakukan pemblokiran sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat 1 beleid tersebut. “Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.”

**Petitum Gugatan angka 11:**

“(11) Menghukum **TURUT TERGUGAT II** untuk menolak pinjaman uang dari **TERGUGAT** dengan menggunakan sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya.”

34. Sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas, setelah **TERGUGAT** membaca, mempelajari serta mencermati khususnya dalil-dalil Posita angka 7 (tujuh) halaman 4 (empat) Surat Gugatan dan Petitum Gugatan angka 11 (sebelas) halaman 12 (dua belas) Surat Gugatan terdapat ketidak jelasan maupun kesesuaian antara posita dan petitum, yang mana pada dalil posita

Halaman 24 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



angka 7 (tujuh) halaman 4 (empat) Surat Gugatan dijelaskan dengan ditariknya **KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG** selaku TURUT TERGUGAT II untuk melakukan pemblokiran sertipikat, namun pada petitum angka 11 (sebelas) halaman 12 (dua belas) Surat Gugatan PARA PENGGUGAT justru menuntut TURUT TERGUGAT II untuk menolak pinjaman uang dari TERGUGAT, sehingga **Terbukti** secara hukum Gugatan PARA PENGGUGAT yang demikian **Tidak Jelas** dan **Haruslah Ditolak**.

**35.** Bahwa mencermati dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Perkara *a quo*, khususnya dalil-dalil Posita angka 15 (lima belas) dan angka 17 (tujuh belas) halaman 6 s/d 7 (enam sampai dengan tujuh) Surat Gugatan serta Petitum Gugatan angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) halaman 12 (dua belas) Surat Gugatan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Posita angka 15 (lima belas):**

*“(15) Bahwa PENGGUGAT meminjam uang kepada TERGUGAT sebesar ± Rp. 320.000.000., (tiga ratus dua puluh juta rupiah) BUKAN MENJUAL RUMAH bertolak belakang sebagaimana tertuang dalam perjanjian pada tanggal 2 Juni 2021, pelanggaran TERGUGAT terbukti secara SAH dadri fakta hukum berikut ini:*

*Baru berjalan 5 (lima) bulan tepatnya tanggal 23 November 2021 TERGUGAT menggadaikan sertipikat yang dijaminkan kepada TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I. artinya perusahaan TERGUGAT DIDUGA MELAKUKAN PENIPUAN/PENGELAPAN (PMH)”*

**Posita angka 17 (tujuh belas):**

*“(17) Bahwa rumusan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menentukan*

- (1) ...
- (2) ...
- (3) ...

**Penjelasan unsur-unsur PMH sebagai berikut:**

**17.1 Adanya Perbuatan Melawan Hukum**

*Bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum melanggar hak subjektif orang lain (incasu Para PENGGUGAT) atau bertentangan dengan kewajiban TERGUGAT yang telah diserahkan agunan sertipikat dengan menggadaikan Sertipikat Hak Milik (SHM)*

*Halaman 25 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



an. PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I padahal para PENGGUGAT belum terjadi wanprestasi dalam kurun waktu 5 (lima) bulan tersebut dan melanggar isi klausul Perjanjian yang dibuat TERGUGAT sendiri;

17.2 ...

17.3 ...

17.4 ...”

**Petitem Gugatan angka 5 (lima):**

“(5) Menyatakan Pengalihan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya dari semula nama PENGGUGAT menjadi tercatat atas nama TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum.”

**Petitem Gugatan angka 6 (enam):**

“(6) Menyatakan TURUT TERGUGAT II dalam mengalihkan dana tau menerbitkan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya menjadi atas nama TERGUGAT tanpa ada pengukuran, pemtaan, pengumuman dilapangan adalah Perbuatan Melawan Hukum.”

36. Sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas, setelah TERGUGAT membaca, mempelajari serta mencermati khususnya dalil-dalil Posita angka 15 (lima belas) halaman 6 (enam) Surat Gugatan yang mana PARA PENGGUGAT menganggap perbuatan TERGUGAT diduga melakukan penipuan /pengelapan yang pengaturannya jelas-jelas pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”) sedangkan Surat Gugatan PARA PENGGUGAT perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan domain Hukum Perdata, selain itu pada dalil posita angka 17 (tujuh belas) halaman 7 (tujuh) Surat Gugatan sebagaimana TERGUGAT uraikan diatas, PARA PENGGUGAT justru menggunakan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPPerdata”) yang mana pengaturan keduanya tidak sama dan hukum acaranya juga tidak sama. Selain dari pada itu pada Petitem angka 5 (lima) dan 6 (enam) halaman 12 (dua belas) Surat Gugatan yang pada intinya PARA PENGGUGAT minta perbuatan TERGUGAT dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga **TERBUKTI terdapat ketidak jelasan maupun ketidak sesuaian antara posita dan petitem.** Maka secara hukum Gugatan PARA PENGGUGAT yang demikian tidak berdasar secara hukum dan haruslah ditolak.

37. Bahwa berdasarkan Uraian-uraian Eksepsi TERGUGAT diatas, oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya terbukti Kontradiksi (tidak saling mendukung) antara Posita dan Petitem, dan

Halaman 26 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Gugatannya tidak mencermati Penerapan Fundamentum Petendi sebagai dasar dalam Praktek Pengadilan, sehingga sudah patut dan beralasan Hukum apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Veerklaard*) karena Gugatannya Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

38. Bahwa, selain itu Para Penggugat juga memasukkan **KANTOR NOTARIS IMELDA NUR PANE, S.H.** sebagai pihak. Akan tetapi, Para Penggugat tidak menjelaskan posisi KANTOR NOTARIS IMELDA NUR PANE, S.H. sebagai pihak apa, sebagai "TERGUGAT" atau "TURUT TERGUGAT".

39. Bahwa, dengan demikian semakin menunjukkan bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*Obecuur libel*) mengenai pihak yang ditarik kedalam gugatan. Sehingga oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Veerklaard*).

#### **E. Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak (*Gemis Aan Hoedanigheid*)**

40. Bahwa Obyek Gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah *sebidang tanah dan bangunan yang berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01447 tercatat dahulu atas nama PENGGUGAT seluas 90 M<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C2/9 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan* sebagaimana diuraikan pada posita gugatan angka 10.

41. Bahwa akan tetapi yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah **KEMENTERIAN ATR/ BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG SELATAN** sebagai **TURUT TERGUGAT II**.

42. Bahwa sebagaimana diketahui, KEMENTERIAN ATR/ BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG SELATAN membawahi wilayah kerja Kabupaten Tangerang Selatan, sedangkan obyek sengketa berada di Kota Tangerang Selatan yang notabene merupakan wilayah kerja **Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan**.

43. Bahwa dengan demikian Para Penggugat telah keliru menarik pihak dalam perkara *a quo* (*Gemis Aan Hoedanigheid*), sehingga oleh karenanya gugatan tersebut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Halaman 27 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



**F. Gugatan Diajukan dengan Iktikad Buruk (*Vexatious Litigation*)**

44. Bahwa mengenai dalil-dalil Posita Gugatan pada angka 11 (sebelas) poin 11.4 halaman 5 (lima) Surat Gugatan dan 15 (lima belas) halaman 6 (enam) Surat Gugatan serta Petitum Gugatan pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) halaman 11 (sebelas) Surat Gugatan menjelaskan sebagai berikut:

**Posita Gugatan pada angka 11 (sebelas) poin 11.4:**

“(11) bahwa setelah PENGGUGAT membeli tanah sertipikat Bukti P-1 selanjutnya PENGGUGAT I dengan sepengetahuan PENGGUGAT II pernah mengajukan pinjaman:

11.4 Pinjaman kepada PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI secara diam-diam disebut AKTA JUAL BELI NO. 85/2021 dan PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI meminjam uang kepada PT. CIPTADANA MULTIFINANCE dengan Hak Tanggungan tertanggal 23/11/2021.”

**Posita Gugatan pada angka 15 (lima belas):**

“(15) Bahwa PENGGUGAT meminjam uang kepada TERGUGAT sebesar ± Rp. 320.000.000., (tiga ratus dua puluh juta rupiah) BUKAN MENJUAL RUMAH bertolak belakang sebagaimana tertuang dalam perjanjian pada tanggal 2 Juni 2021...”

**Petitum Gugatan pada angka 3 (tiga) :**

“(3) Menyatakan Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/2021 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT BATAL DEMI HUKUM”

**Petitum Gugatan pada angka 4 (empat) :**

“(4) Menyatakan BATAL Akta Jual Beli (AJB) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang dibuat kantor Notaris IMELDA NUR PANE, S.H, dikarenakan tidak sah atau cacat hukum formil/prosedur dikarenakan manipulative/rekayasa karena sudah dialihkan pada saat masih proses pembayaran yang patuh terhadap perjanjian.”

45. Bahwa perlu Tergugat sampaikan sebelumnya, terkait kepentingan Para Penggugat dalam mengajukan Gugatannya sebagaimana pada dalil-dalil posita gugatan pada angka 11 (sebelas) poin 11.4 halaman 5 (lima) surat gugatan dan 15 (lima belas) halaman 6 (enam) surat gugatan yang pada intinya Para Penggugat menganggap hubungan hukum dengan Tergugat adalah pinjam meminjam. Sebagaimana bukti-bukti yang ada, faktanya Tergugat dengan Penggugat I telah mengikatkan diri untuk melakukan Jual Beli yang telah mendapat persetujuan PENGGUGAT II

Halaman 28 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 02 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Imelda Nur Pane, S.H., Notaris di Jakarta Selatan (“**PPJB No. 4/2021**”).

**46.** PPJB No. 4/2021 tersebut kemudian telah ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli Nomor 85 tertanggal 31 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Neffi Arduta, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang Selatan (“**AJB No. 85/2021**”). Berdasarkan AJB No. 85/2021 tersebut, jelas bahwa telah terjadi peralihan hak atas Objek Sengketa dari PENGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana dibuktikan juga oleh Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01447 (“**HGB 01447/Kel. Bakti Jaya**”).

**47.** Selanjutnya, Para Penggugat mengajukan sewa rumah kepada Tergugat dengan jangka waktu hingga 2 Juni 2024 yang mana setiap bulannya Para Penggugat harus membayar uang sewa kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/2021.

**48.** Bahwa sebagaimana Tergugat uraikan pada angka 2 (dua) tersebut di atas, merupakan fakta hukum Para Penggugat telah mengambil manfaat dari perjanjian sewa rumah dengan Tergugat. Para Penggugat tidak lagi membayar dan memperpanjang sewa rumah tersebut sehingga secara sukarela pada tanggal 15 Maret 2024. Akan tetapi pada akhir bulan Maret 2024 hingga saat ini Para Penggugat secara melawan hukum menguasai kembali tanah dan bangunan yang telah dijualnya dan sah menjadi milik Tergugat tersebut dengan cara merusak gembok rumah yang mana atas perbuatan tersebut Tergugat telah membuat laporan polisi.

**49.** Bahwa sekarang Para Penggugat mengajukan gugatan dengan meminta pembatalan perjanjian sebagaimana petitum gugatan pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) halaman 11 (sebelas) Surat Gugatan setelah Para Penggugat lalai dalam menjalankan kewajibannya terhadap perjanjian sewa rumah dengan Tergugat. Hal ini membuktikan iktikad buruk Para Penggugat yang ingin melepaskan diri dari tanggung jawabnya untuk membayar uang sewa serta ingin membatalkan jual beli dengan jalan mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

**50.** Bahwa pada tanggal 3 Januari 2024 TERGUGAT mengirimkan surat pemberitahuan pengosongan objek sewa kepada PARA PENGUGAT yang mana jatuh tempo pada tanggal 3 Februari 2024 dikarenakan PARA

*Halaman 29 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



PENGGUGAT telah lalai dengan tidak menjalankan kewajibannya untuk membayar sewa rumah.

**51. FAKTA HUKUM:**

- a. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2024 PENGGUGAT I membuat Surat Pernyataan yang pada intinya mengajukan permohonan penundaan pengosongan hingga tanggal 10 Maret 2024 agar bisa diberi kesempatan untuk menjalankan kewajibannya serta berkomitmen untuk menyerahkan secara suka rela untuk dilakukan pengosongan objek sewa tanpa syarat apapun apabila lalai dalam menjalankan kewajibannya hingga tanggal 10 Maret 2024;
- b. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2024 melalui anak kandung dari PARA PENGGUGAT telah mengembalikan kepada TERGUGAT kunci rumah objek sewa yang beralamat di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan;
- c. Bahwa diduga PARA PENGGUGAT pada akhir bulan Maret 2024 hingga surat jawaban ini dibuat PARA PENGGUGAT masih menempati rumah milik TERGUGAT tanpa sepengetahuan dan izin dari TERGUGAT, sehingga akibat dari pada itu TERGUGAT mengirimkan Teguran kepada PARA PENGGUGAT melalui surat somasi pertama Nomor: 008.01/SACR/PID/V/2024 tertanggal 3 Mei 2024.

**52.** Sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas, merupakan Fakta Hukum yang jelas yang mana dalam hal ini PARA PENGGUGAT mencoba menggunakan Pengadilan sebagai alat untuk membenarkan Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat yang menguasai obyek milik TERGUGAT tanpa Hak.

**53.** Sehingga berdasarkan urain-urain Eksepsi TERGUGAT diatas, oleh karena Eksepsi TERGUGAT pada angka Romawi I (satu) diatas adalah Eksepsi tentang Kewenangan Absolut dengan alasan hukum bahwa Objek Gugatan Perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara serta perbuatan melawan hukum oleh pejabat pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*), sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili Perkara *a quo*, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo*, untuk memutus Eksepsi Kewenangan Absolut yang kami sampaikan dalam Perkara *a quo*, untuk memutus terlebih dahulu Eksepsi tersebut dalam bentuk **"PUTUSAN SELA."**

#### **IV. DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 30 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



54. Bahwa Tergugat dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat dan dapat dibuktikan secara hukum.

55. Bahwa TERGUGAT memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dan diuraikan oleh TERGUGAT dalam dalil-dalil pada Bagian Pendahuluan dan pada Bagian Eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan yang utuh dan menyeluruh serta tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya dengan hal-hal yang akan kami uraikan dalam Jawaban Bagian Pokok Perkara ini.

#### A. Para Penggugat Memutarbalikan Fakta

56. Bahwa TERGUGAT, menolak dengan tegas dalil-dalil Posita pada angka 11 s/d 20 (sebelas sampai dengan dua puluh) halaman 5 s/d 8 (lima sampai dengan delapan) Surat Gugatan, karena dalil-dalil tersebut merupakan dalil-dalil KEBOHONGAN PARA PENGGUGAT yang tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya.

57. Bahwa hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sebagai berikut:

#### FAKTA HUKUM:

- a. Bahwa TERGUGAT dengan PENGGUGAT I telah mengikatkan diri untuk melakukan Jual Beli yang telah mendapat persetujuan PENGGUGAT II berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan berdasarkan PPJB No. 4/2021 kepada TERGUGAT yang dibuat dihadapan Imelda Nur Pane, S.H., Notaris di kota Administrasi Jakarta Selatan dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah).
- b. Bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima uang pelunasan dari TERGUGAT atas Jual Beli sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas.
- c. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 2021, sebagai tindaklanjut dari PPJB No. 4/2021, sebagaimana huruf a tersebut diatas, PARA PENGGUGAT telah mendatangi di Kantor PPAT Neffi Arduta, S.H., M.Kn terkait dengan proses peningkatan AJB No. 85/2021.
- d. Bahwa pada tanggal 1 Juli 2021, sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota

Halaman 31 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Tangerang Selatan telah dilakukan balik nama dari atas nama Penggugat I menjadi HGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya atas nama TERGUGAT;

e. Bahwa PARA PENGGUGAT sebelumnya mengajukan sewa rumah kepada TERGUGAT yang mana setiap bulannya PARA PENGGUGAT harus membayar uang sewa kepada TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/202;

f. Bahwa pada tanggal 7 Desember 2023 TERGUGAT mengirimkan surat pemberitahuan pengosongan objek sewa kepada PARA PENGGUGAT yang mana jatuh tempo pada tanggal 15 Desember 2023 dikarenakan PARA PENGGUGAT telah lalai dengan tidak menjalankan kewajibannya untuk membayar sewa rumah;

g. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2024 PENGGUGAT I membuat Surat Pernyataan yang pada intinya mengajukan permohonan penundaan pengosongan hingga tanggal 10 Maret 2024 agar bisa diberi kesempatan untuk menjalankan kewajibannya serta berkomitmen untuk menyerahkan secara suka rela rumah yang disewa dari Tergugat untuk dilakukan pengosongan tanpa syarat apapun apabila lalai dalam menjalankan kewajibannya hingga tanggal 10 Maret 2024;

h. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2024 melalui anak kandung dari PARA PENGGUGAT telah mengembalikan kepada TERGUGAT kunci rumah objek sewa yang beralamat di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan;

i. Bahwa akan tetapi PARA PENGGUGAT pada akhir bulan Maret 2024 hingga surat jawaban ini dibuat PARA PENGGUGAT kembali menempati rumah milik TERGUGAT tanpa sepengetahuan dan izin dari TERGUGAT dengan cara melawan hukum, sehingga akibat dari pada itu TERGUGAT mengirimkan Teguran kepada PARA PENGGUGAT melalui surat somasi pertama Nomor: 008.01/SACR/PID/V/2024 tertanggal 3 Mei 2024.

**58.** Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana yang diuraikan pada angka 2 (dua) tersebut di atas, secara hukum jual beli tanah dan bangunan tersebut diatas telah memenuhi Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai. Perjanjian jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT juga telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerduta dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

*Halaman 32 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



59. Bahwa selanjutnya, oleh karena transaksi Jual Beli tanah dan bangunan tersebut di atas telah sah secara hukum, TERGUGAT selaku Pembeli yang beritikad baik dan sekaligus selaku Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut yang dilindungi oleh Hukum berhak dan sah untuk melaksanakan tindakan hukum atas rumah tersebut yaitu untuk menjual, menyewakan dan tindakan lain yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

60. Bahwa setelah proses jual beli tanah dan bangunan tersebut selesai, Para Penggugat melakukan Perjanjian Sewa Rumah dengan Tergugat, hal mana dalam perjanjian tersebut dengan jelas diatur dan disepakati kewajiban PARA PENGGUGAT untuk membayar Biaya Sewa kepada TERGUGAT setiap bulannya sebesar Rp. 6.300.000., (enam juta tiga ratus ribu rupiah).

61. Bahwa Para Penggugat ternyata lalai karena sejak bulan Juli 2023 tidak membayar kewajiban Pembayaran Sewa dan denda keterlambatan kepada TERGUGAT sebagaimana berikut:

NO	TANGGAL	HARGA SEWA	KETERANGAN
1.	2 Maret 2022	Rp. 12.600.000	Lunas
2.	25 April 2022	Rp. 12.600.000	Lunas
3.	18 Mei 2022	Rp. 6.300.000	Lunas
4.	31 Mei 2022	Rp. 6.300.000	Lunas
5.	2 September 2022	Rp. 20.412.000	Lunas
6.	15 Desember 2022	Rp. 18.900.000	Lunas
7.	15 Maret 2023	Rp. 12.600.000	Lunas
8.	28 April 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
9.	9 Mei 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
10.	27 Juni 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
11.	23 Oktober 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
12.	Juli 2023	Rp. 7.812.000	Belum Lunas
13.	Agustus 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
14.	September 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
15.	Oktober 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
16.	November 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
17.	Desember 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
18.	Januari 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
19.	Februari 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
20.	Maret 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
21.	April 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
22.	Mei 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
23.	Juni 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
<b>TOTAL BELUM LUNAS</b>		<b>Rp. 79.191.000</b>	

62. Bahwa sebagaimana fakta hukum pada angka 2 huruf h dan i tersebut di atas, PARA PENGGUGAT telah menyerahkan kunci rumah milik TERGUGAT. Namun PARA PENGGUGAT pada akhir bulan Maret 2024 justru kembali menempati tanah dan bangunan milik TERGUGAT tanpa izin



dan melakukan pengerusakan gembok yang dipasang dipintu rumah milik TERGUGAT. Perbuatan PARA PENGGUGAT tersebut telah dilaporkan kepada Polisi Resort Tangerang oleh TERGUGAT atas dugaan tindak pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa izin di atur dalam Pasal 167 KUHP berdasarkan Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/B/1145/V/2024/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA tertanggal 16 Mei 2024 Sehingga jelas PARA PENGGUGAT lah yang melakukan perbuatan melawan hukum dan memutar balikan fakta.

**63.** Bahwa oleh karena fakta - fakta hukum yang TERGUGAT sebutkan dan uraikan pada angka 2 (dua) tersebut diatas adalah fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh PARA PENGGUGAT, sehingga secara hukum dalil - dalil Posita PARA PENGGUGAT pada pada angka 11 s/d 20 (sebelas sampai dengan dua puluh) halaman 5 s/d 8 (lima sampai dengan delapan ) Surat Gugatan merupakan dalil-dalil KEBOHONGAN yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga sudah patut dan beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil tersebut.

**64.** Bahwa padahal apabila Para Penggugat berkeinginan untuk membeli kembali sesuai syarat dan ketentuan yang telah disepakati, pada dasarnya Tergugat tidak keberatan sepanjang Para Penggugat patuh terhadap syarat dan ketentuan yang telah disepakati. Akan tetapi Para Penggugat tidak tunduk dan tidak melaksanakan Opsi Pembelian Kembali (*Buyback*) terhadap 1 (satu) Unit Rumah tersebut sekalipun masih diberikan kesempatan tambahan waktu hingga 10 Maret 2024 oleh TERGUGAT untuk melaksanakan Opsi Pembelian Kembali (*Buyback*) yang di mohonkan PENGGUGAT I. Sebaliknya Para Penggugat justru secara melawan hukum menguasai kembali tanah dan bangunan milik Tergugat yang dibeli dari Para Penggugat secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

## **B. PPJB dan AJB Merupakan Perjanjian Yang Dibuat Dengan Sah dan Tidak Melanggar Hukum**

**65.** Bahwa mengenai dalil-dalil Posita Gugatan pada angka 27 (dua puluh tujuh) dan angka 28 (dua puluh delapan) halaman 9 (sembilan) Surat Gugatan menjelaskan sebagai berikut:

### **Posita Gugatan pada angka 27 (dua puluh tujuh) :**

*Halaman 34 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



*“(27) bahwa berdasarkan bukti dan telah beralih dari PENGUGAT kepada TERGUGAT, pengalihan nama sertipikat adalah tidak sah dan sangat bertentangan dengan hukum sehingga harus dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).”*

**Posita Gugatan pada angka 28 (dua puluh delapan) :**

*“(28) bahwa berdasarkan bukti-bukti dari dalil-dalil gugatan PENGUGAT yang berkaitan dengan jual beli TERGUGAT dilakukan dengan menabrak aturan hukum yang berlaku di Republik Indonesia dan bertentangan dengan ketentuan jual beli tanah oleh karenanya Akta Jual Beli dengan PENGUGAT kepada TERGUGAT dianggap tidak pernah ada dan jual beli tersebut dilakukan secara manipulative/rekayasa.”*

**66.** Bahwa dalil-dalil PARA PENGUGAT pada angka 27 (dua puluh tujuh) dan angka 28 (dua puluh delapan) halaman 9 (sembilan) Surat Gugatan diatas tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, yang menunjukkan niat buruk dan kecurangan PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT yang tujuannya hanya untuk menempati tanah yang telah dijual oleh PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT dengan prosedur hukum yang benar dan telah pula memenuhi **Asas Hukum Jual Beli yaitu, Terang dan Tunai**, sehingga dalil-dalil PARA PENGUGAT yang menyatakan bahwa apa yang ditandatangani antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT bertentangan dengan hukum dan ketentuan jual beli merupakan dalil kebohongan dan menyesatkan secara hukum.

**67.** Bahwa secara hukum Proses jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Menjual yang kemudian telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan PARA PENGUGAT telah menerima uang sesuai dengan harga jual beli yang telah disepakati bersama sehingga secara hukum telah memenuhi **Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai**, dan telah sesuai juga dengan isi Ketentuan Perundang-Undangan yaitu, sebagai berikut:

- a. Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf C Undang -Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa bukti

*Halaman 35 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



Kepemilikan atas Tanah adalah Sertifikat atau Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Negara yang berwenang untuk itu;

b. Menurut KUHPerdara, Jual Beli adalah suatu Perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli tersebut dianggap telah terjadi, walaupun kebendaan belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun dalam pembelian atas suatu kebendaan yang tidak bergerak agar hak tersebut beralih kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lainnya, yaitu berupa penyerahan yuridis (*yuridischelevering*) dengan membuat surat atau akta penyerahan dan diikuti pendaftaran di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu (sebagaimana pada Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459, Pasal 616, dan Pasal 629 KUHPerdara);

c. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 4 (empat) huruf a dan 7 (tujuh) yang dijelaskan sebagai berikut:

**Perdata Umum angka 4 (empat) huruf a :**

*“a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997”*

**Perdata Umum angka 7 (tujuh) :**

*“7. Pada intinya menjelaskan, bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik..”*

**68.** Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, dan berdasarkan Ketentuan Hukum yang TERGUGAT uraikan diatas, Proses jual beli tanah

Halaman 36 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



dan bangunan dari PARA PENGGUGAT yang dilaksanakan di kantor Notaris/PPAT di atas yaitu melalui Akta Perjanjian Pengitakan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Menjual yang kemudian telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan dengan nyata PARA PENGGUGAT telah menerima Pembayaran Lunas atas Jual Beli tanah dan bangunan tersebut, sehingga telah memenuhi Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai, dan telah Sah secara Hukum dan semua Perjanjian Sewa Rumah yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdata.

**69.** Sehingga dalil - dalil Posita PARA PENGGUGAT pada angka 11 s/d 20 (sebelas sampai dengan dua puluh) dan 27 s/d 28 (dua puluh tujuh sampai dengan dua puluh delapan) Surat Gugatan, adalah dalil-dalil **KEBOHONGAN** dan **TUDUHAN PARA PENGGUGAT** yang tidak sesuai dengan Fakta-Fakta Hukum, yang mendalilkan bahwa hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT seolah-olah hubungan hukum pinjam-meminjam Uang dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01447/Kel. Bakti Jaya.

**70.** Dengan demikian, dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terbantahkan dengan sendirinya dan karenanya sudah sepatutnya GUGATAN dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### **C. Permohonan Uang Paksa (*Dwangsom*) Tidak Berdasar Hukum Karena Gugatan *A quo* Meminta Hukuman Berupa Pembayaran Sejumlah Uang**

**71.** TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam angka 33 (tiga puluh tiga) GUGATAN yang pada pokoknya meminta TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 10% (sepuluh persen) per bulan dari total harga tanah.

**72.** Majelis Hakim Yang Mulia, oleh karena TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum serta dalil-dalil GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak berdasar dan tidak terbukti, maka permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak beralasan dan karenanya *patut ditolak*.

**73.** Selain itu sebagaimana telah TERGUGAT jelaskan di atas, hak atas Objek Sewa telah beralih dengan sah dan berdasar hukum sebagaimana terbukti dari HGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya sehingga tidak

*Halaman 37 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



beralasan hukum bahwa TERGUGAT diminta untuk menyerahkan sertipikat dan memulihkan nama di sertipikat tersebut.

74. Dengan demikian, maka **permohonan uang paksa (*dwangsom*) sudah sepatutnya ditolak.**

#### **D. Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Tidak Memenuhi Syarat**

75. TERGUGAT menolak dengan tegas permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT dalam angka 34 (tiga puluh empat) GUGATAN.

76. Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, permohonan sita jaminan dapat dikabulkan apabila ada persangkaan yang beralasan bahwa seorang yang berutang mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang.

77. Majelis Hakim Yang Mulia, TERGUGAT telah membuktikan bahwa TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Selain itu, PARA PENGGUGAT juga tidak dapat membuktikan adanya persangkaan bahwa TERGUGAT akan menggelapkan barang-barangnya. Dengan demikian syarat yang ditentukan Pasal 227 ayat (1) HIR tidak terpenuhi dan karenanya permohonan sita jaminan haruslah ditolak.

78. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia **menolak permohonan sita jaminan (*consevatoir beslag*) yang diajukan PARA PENGGUGAT.**

#### **E. Permohonan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) Tidak Berdasar Hukum**

79. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam angka 35 (tiga puluh lima) GUGATAN yang pada pokoknya meminta pada Majelis Hakim Yang Mulia agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*).

80. Majelis Hakim Yang Mulia, permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak karena PARA PENGGUGAT *tidak dapat* menjelaskan bukti autentik apa yang menjadi dasar dari GUGATAN.

81. Pasal 180 HIR mengatur bahwa pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya putusan hakim dijalankan dahulu meski ada upaya hukum apabila ada bukti autentik atau didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal yang sama digariskan dalam Poin ke-4 huruf



a dan f Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) ("**SEMA 3/2000**").

82. Sangat jelas bahwa GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR dan SEMA 3/2000 karena tidak didasarkan pada bukti autentik ataupun putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, **permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya ditolak.**

## DALAM GUGATAN REKONPENSI

1. Bahwa, bersama Jawaban ini Tergugat juga mengajukan gugatan balik (rekonpensi) atas gugatan Para Penggugat *a quo*, sehingga dengan demikian Tergugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi, Penggugat I dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat I Rekonpensi, Penggugat II dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat II Rekonpensi dan Tergugat I Rekonpensi serta Tergugat II Rekonpensi keduanya disebut Para Tergugat Rekonpensi.

2. Bahwa, dalil-dalil yang termuat pada bagian Konpensi di atas dianggap termuat kembali dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi ini.

3. Bahwa, sebagaimana telah diuraikan pada bagian Konpensi di atas bahwa PENGGUGAT REKONPENSI telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan. Hal mana perjanjian jual beli tersebut dibuat oleh dan dihadapan Notaris Imelda Nur Pane, S.H., Notaris di kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana PPJB No. 4/2021 dengan harga yang disepakari sebesar **Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah)** dan telah dibayar lunas, sehingga oleh karenanya telah memenuhi Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai.

4. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 2021, sebagai tindaklanjut dari PPJB No. 4/2021, bertempat di Kantor PPAT Neffi Arduta, S.H.,M.Kn dilakukan proses peningkatan dari PPJB menjadi AJB No. 85/2021.

5. Bahwa pada tanggal 1 Juli 2021, Penggugat Rekonpensi telah melakukan balik nama dari atas nama Tergugat I Rekonpensi menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 01447/Kel. Bakti Jaya (HGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya) atas nama Penggugat Rekonpensi (i.c. PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI).



6. Bahwa oleh karena transaksi Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas telah sah secara hukum, Penggugat Rekonpensi selaku Pembeli yang beritikad baik dan sekaligus selaku Pemilik yang sah yang dilindungi oleh Hukum berhak dan sah untuk melaksanakan tindakan hukum atas tanah dan bangunan yaitu untuk Menjual, Menyewakan dan Tindakan lain yang tidak bertentangan dengan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

7. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi sebelumnya telah membuat Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 380/PSR/TH-IskandarZulkarnaen/5/2021 tertanggal 2 Juni 2021 terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi, yakni tanah dan bangunan seluas 90 M<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan (selanjutnya disebut dan tertulis "**Objek Sewa**").

8. Bahwa selama proses penyewaan, Para Tergugat Rekonpensi telah lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk membayar uang sewa kepada Penggugat Rekonpensi, yakni sejak bulan Juli 2023 tidak lagi membayar uang sewa yang disepakati sebesar Rp. 6.489.000., (enam juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah).

9. Bahwa terhadap kelalaian dalam menjalankan kewajibannya dalam melakukan pembayaran uang sewa tersebut, pada tanggal 7 Desember 2023 Penggugat Rekonpensi mengirimkan surat pemberitahuan pengosongan objek sewa kepada Para Tergugat Rekonpensi dengan jatuh tempo pada tanggal 15 Desember 2023.

10. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2024 Para Tergugat Rekonpensi membuat Surat Pernyataan yang pada intinya mengajukan permohonan penundaan pengosongan hingga tanggal 10 Maret 2024 agar bisa diberi kesempatan untuk menjalankan kewajibannya serta berkomitmen untuk menyerahkan secara suka rela untuk dilakukan pengosongan objek sewa tanpa syarat apapun apabila lalai dalam menjalankan kewajibannya hingga tanggal 10 Maret 2024.

11. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2024 Para Tergugat Rekonpensi telah mengosongkan obyek sewa dan tidak mau melanjutkan sewa rumah. Sehingga melalui anak kandungnya, Para Tergugat Rekonpensi telah mengembalikan objek sewa berikut kunci rumahnya kepada Penggugat Rekonpensi.



12. Bahwa pada tanggal 04 Mei 2024, Para Tergugat Rekonpensi diketahui telah kembali memasuki rumah objek sewa milik Penggugat Rekonpensi tanpa ijin. Hal mana dalam memasuki objek sewa tersebut Para Tergugat Rekonpensi diduga bersama dengan sejumlah orang yang mengaku dari Ormas FKPPi, kemudian memasuki rumah objek sewa dengan cara merusak gembok serta papan Pengumuman Kepemilikan Rumah milik Penggugat Rekonpensi. Perbuatan Para Tergugat Rekonpensi tersebut telah dilaporkan kepada Kepolisian Resort Tangerang Selatan oleh Penggugat Rekonpensi atas dugaan tindak pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa izin sebagaimana di atur dalam Pasal 167 KUHP berdasarkan Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/B/1145/V/2024/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA tertanggal 16 Mei 2024.

13. Bahwa sehingga jelas Para Tergugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memasuki dan menguasai rumah milik Penggugat Rekonpensi tanpa ijin hingga sekarang atau hingga jawaban ini dan gugatan rekonpensi ini diserahkan.

14. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang memasuki dan menguasai rumah milik Penggugat Rekonpensi tanpa izin, membuat Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah tanah dan bangunan sesuai dan berdasarkan SHGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya tidak dapat menguasai (menempati) dan memanfaatkan, seperti menyewakan kepada orang lain. Sehingga hal tersebut merugikan Penggugat Rekonpensi, dengan rincian sebagai berikut:

**a. MATERIIL:**

Biaya sewa dan denda keterlambatan sejak bulan Juli 2023 sampai bulan Maret 2024 sebesar Rp. 79.191.000., (tujuh puluh juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah) dengan rincian:

NO	TANGGAL	HARGA SEWA	KETERANGAN
1.	2 Maret 2022	Rp. 12.600.000	Lunas
2.	25 April 2022	Rp. 12.600.000	Lunas
3.	18 Mei 2022	Rp. 6.300.000	Lunas
4.	31 Mei 2022	Rp. 6.300.000	Lunas
5.	2 September 2022	Rp. 20.412.000	Lunas
6.	15 Desember 2022	Rp. 18.900.000	Lunas



7.	15 Maret 2023	Rp. 12.600.000	Lunas
8.	28 April 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
9.	9 Mei 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
10.	27 Juni 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
11.	23 Oktober 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
12.	Juli 2023	Rp. 7.812.000	Belum Lunas
13.	Agustus 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
14.	September 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
15.	Oktober 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
16.	November 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
17.	Desember 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
18.	Januari 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
19.	Februari 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
20.	Maret 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
21.	April 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
22.	Mei 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
23.	Juni 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
<b>TOTAL BELUM LUNAS</b>		<b>Rp. 79.191.000</b>	

**b. IMMATERIIL:**

Selain kerugian materiil, akibat dari tindakan Para Tergugat Rekonpensi juga mengakibatkan timbulnya kerugian immateriil terhadap diri Penggugat Rekonpensi, yakni hilangnya rasa aman dan nyaman akibat gangguan-gangguan dari ormas FKPPi yang diduga merusak dan memasuki rumah Penggugat Rekonpensi atas perintah Para Tergugat Rekonpensi. Hal mana kerugian tersebut sulit untuk diukur. Akan tetapi untuk hal tersebut, Penggugat Rekonpensi **meminta agar ganti rugi immaterial** yang wajar apabila dikonversikan menjadi mata uang rupiah adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) saja.

**15.** Maka dengan demikian total keseluruhan kerugian yang diderita oleh TERGUGAT/ PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebesar **Rp. 1.079.191.000,- (satu miliar tujuh puluh Sembilan juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah).**

**16.** Bahwa oleh perbuatan Para Tergugat yang memasuki dan menguasai rumah milik Penggugat Rekonpensi tanpa ijin merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai dan menempati atau mengambil manfaat tanpa ijin Penggugat Rekonpensi dihukum untuk mengosongkannya.

**17.** Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat khawatir tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi dialihkan kepada pihak lain dan/atau



dilakukan perubahan, maka mohon agar terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan sebagai berikut:

Sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, SHGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya atas nama PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI (i.c. Penggugat Rekonvensi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Rumah Ibu Tetty;
- Sebelah Timur : Jalan Umum;
- Sebelah Utara : Rumah Bapak Fendi;
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Ketut.

dan mohon agar sita tersebut dinyatakan sah dan berharga, bila perlu dapat dilaksanakan dengan bantuan alat-alat negara.

**18.** Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan itikad baik dan diperkuat dengan bukti-bukti yang cukup, maka patutlah kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding, kasasi, dan upaya hukum yang lainnya (*uit voorbar bij voorrad*).

## PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

### Dalam Kompensi

#### Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Secara Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara Ini;
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 43 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



2. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang menempati tanpa hak rumah milik Penggugat Rekonpensi seluas 90 M<sup>2</sup> yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan berdasarkan SHGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Rumah Bapak Fendi

Timur : Jalan Umum

Selatan : Rumah Bapak Ketut

Barat : Rumah Ibu Tetty

adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus seluruh kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat rekonpensi sebesar **Rp. 1.079.191.000,- (satu miliar tujuh puluh Sembilan juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)** dengan rincian :

**MATERIIL:**

a. Biaya sewa dan denda keterlambatan sejak bulan Juli 2023 sampai bulan Maret 2024 sebesar Rp. 79.191.000., (tujuh puluh juta serratus sembilan puluh satu ribu rupiah) dengan rincian:

NO	TANGGAL	HARGA SEWA	KETERANGAN
1.	2 Maret 2022	Rp. 12.600.000	Lunas
2.	25 April 2022	Rp. 12.600.000	Lunas
3.	18 Mei 2022	Rp. 6.300.000	Lunas
4.	31 Mei 2022	Rp. 6.300.000	Lunas
5.	2 September 2022	Rp. 20.412.000	Lunas
6.	15 Desember 2022	Rp. 18.900.000	Lunas
7.	15 Maret 2023	Rp. 12.600.000	Lunas
8.	28 April 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
9.	9 Mei 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
10.	27 Juni 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
11.	23 Oktober 2023	Rp. 6.300.000	Lunas
12.	Juli 2023	Rp. 7.812.000	Belum Lunas
13.	Agustus 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas



14.	September 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
15.	Oktober 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
16.	November 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
17.	Desember 2023	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
18.	Januari 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
19.	Februari 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
20.	Maret 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
21.	April 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
22.	Mei 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
23.	Juni 2024	Rp. 6.489.000	Belum Lunas
<b>TOTAL BELUM LUNAS</b>			Rp. 79.191.000

**IMMATERIIL:**

Selain kerugian materuil, akibat dari tindakan Para Tergugat Rekonpensi juga mengakibatkan timbulnya kerugian immateriil terhadap diri Penggugat Rekonpensi, yakni hilangnya rasa aman dan nyaman akibat gangguan-gangguan dari ormas FKPPi yang diduga merusak dan memasuki rumah Penggugat Rekonpensi atas perintah Para Tergugat Rekonpensi. Hal mana kerugian tersebut sulit untuk diukur. Akan tetapi untuk hal tersebut, Penggugat Rekonpensi **meminta agar ganti rugi immaterial** yang wajar apabila dikonversikan menjadi mata uang rupiah adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) saja.

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk segera mengosongkan rumah seluas 90 M<sup>2</sup> yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan berdasarkan SHGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya atas nama PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI (i.c. Penggugat Rekonpensi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Rumah Bapak Fendi
- Timur : Jalan Umum
- Selatan : Rumah Bapak Ketut
- Barat : Rumah Ibu Tetty

dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan baik dengan segera dan sekaligus;

5. Menghukum siapa saja yang menguasai, menempati dan atau memperoleh manfaat dari padanya untuk segera mengosongkan rumah seluas 90 M<sup>2</sup> yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan berdasarkan SHGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya atas nama PT. SOLUSI



RUMAH TEKNOLOGI (i.c. Penggugat Rekonpensi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Rumah Bapak Fendi

Timur : Jalan Umum

Selatan : Rumah Bapak Ketut

Barat : Rumah Ibu Tetty

dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan baik dengan segera dan sekaligus;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas : Sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, SHGB No. 01447/Kel. Bakti Jaya atas nama PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI (i.c. Penggugat Rekonpensi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Rumah Ibu Tetty;
- Sebelah Timur : Jalan Umum;
- Sebelah Utara : Rumah Bapak Fendi;
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Ketut.

7. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)* atau dapat dijalankan secara serta merta;

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau :**

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**PENDAHULUAN**

1. Dalam dokumen ini, Turut Tergugat I akan menyajikan Jawaban resmi terhadap Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah antara pihak Para Penggugat dengan pihak Tergugat (dhi. PT Solusi Rumah Teknologi);
2. Adapun Maksud dari Jawaban ini adalah untuk menyampaikan posisi Turut Tergugat I, Eksepsi terhadap Pokok Perkara yang

Halaman 46 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



dipermasalahan, termasuk namun tidak terbatas pada Surat Keberatan Turut Tergugat I atas perbaikan dan atau perubahan Gugatan oleh Para Penggugat pada tanggal 10 Juni 2024 ("**Surat Keberatan**");

3. Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil dan tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali untuk hal-hal yang secara eksplisit diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I dan dapat dibuktikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Dengan demikian Turut Tergugat I tidak akan memberikan tanggapan terperinci terhadap setiap dalil Para Penggugat satu per satu, melainkan hanya akan menanggapi argumen yang dianggap penting untuk memberikan klarifikasi, penjelasan, atau penegasan yang diperlukan guna mendukung sanggahan Turut Tergugat I dan semua argumen serta dalil yang tidak mendapatkan tanggapan dari Turut Tergugat I **secara tegas dinyatakan DITOLAK dan dianggap TIDAK DITERIMA** oleh Turut Tergugat I;

## SURAT KEBERATAN

Sebelum Turut Tergugat I membuat terang perkara *a quo*, pertama-tama izinkanlah Turut Tergugat I untuk menerangkan dan menyatakan kembali Surat Keberatan, sebagai berikut:

2. Bahwa semula Para Penggugat in casu menggugat pihak-pihak, sebagai berikut:

1. PT Solusi Rumah Teknologi selanjutnya disebut "**Tergugat**";
2. PT Ciptadana Multifinance selanjutnya disebut "**Turut Tergugat I**";
3. Kementerian ATR/ BPN R.I., Cq. Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan selanjutnya disebut "**Turut Tergugat II**";
4. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selanjutnya disebut "**Turut Tergugat III**";
5. Kementerian Hukum dan HAM R.I selanjutnya disebut "**Turut Tergugat IV**";
6. Kantor Notaris Imelda Nur Pane, S.H selanjutnya disebut "**Turut Tergugat V**";

3. Bahwa kemudian dalam suratnya nomor 096/Perm.Perbaikan Gugatan PMH/ IV/2024/Tng-JS, tertanggal 27 April 2024 ("**Surat Perbaikan**"), Para

Halaman 47 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Penggugat mengubah, sebagai berikut:

**SEMULA**

Kementerian ATR/BPN R.I., Cq. Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten,  
Cq. Kepala Kantor Pertanahan **KABUPATEN** Tangerang Selatan;

**MENJADI**

Kementerian ATR/BPN R.I., Cq. Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten,  
Cq. KEPALA Kantor Pertanahan **KOTA** Tangerang Selatan;

4. Bahwa dengan terjadinya perubahan tersebut diatas, kami selaku Turut Tergugat I dengan tegas menyatakan **KEBERATAN** dan **MENOLAK** atas perubahan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat *a quo*;

5. Bahwa adapun dasar dan alasan Turut Tergugat I menyatakan **KEBERATAN** dan **MENOLAK** adalah sebagai berikut :

i) Bahwa telah diatur dalam **Pasal 127 Rv** yang menerangkan:  
**“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”;**

ii) Berdasarkan ketentuan tersebut jelas mengatur bahwa terjadinya suatu perubahan atas gugatan **TIDAK BOLEH MENGUBAH POKOK GUGATANNYA**;

iii) Sebagaimana dinyatakan dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.454K/ Sip/ 1970**, tertanggal 11 Maret 1971, yang menerangkan:

**“Perubahan surat gugatan perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan tergugat dalam pembelaan atas gugatan penggugat tersebut, maka hakim boleh mengabulkan perubahan tersebut”.**

iv) Bahwa, perubahan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam **Surat Perbaikan** tersebut dengan mengubah pihak atau subyek hukum dalam gugatan, dalam hal ini **semula** “Kementerian ATR/BPN R.I., Cq. Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten, Cq. Kepala Kantor Pertanahan **Kabupaten** Tangerang Selatan” menjadi “Kementerian ATR/BPN R.I., Cq. Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten, Cq. Kepala Kantor Pertanahan **Kota** Tangerang Selatan”, **JELAS TELAH MENGUBAH POKOK GUGATAN**, **mengingat** dengan berubahnya pihak atau subyek hukum yang ada dalam gugatan maka secara mutatis mutandis terjadi juga perubahan posita maupun petitum gugatannya menjadi subyek hukum

Halaman 48 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



yang berbeda dari sebelumnya;

v) Bahwa dengan demikian, perubahan gugatan berdasarkan **Surat Perbaikan** yang menurut hemat hukum **Turut Tergugat I** telah melampaui batas-batas materi pokok gugatan **PATUT DITOLAK** karena **TIDAK BERDASARKAN HUKUM**;

6. Bahwa dalam **Surat Perbaikan** terdapat perbedaan atau perubahan pada **petitum angka 4**, sebagai berikut:

**SEMULA**

*"Menyatakan BATAL Akta Jual Beli (AJB) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT Yang dibuat Kantor Notaris IMELDA NUR PANE, S.H, dikarenakan tidak sah atau cacat hukum formil/prosedur dikarenakan manipulatif/rekayasa karena sudah dialihkan pada saat masih proses pembayaran yang patuh terhadap perjanjian";*

**MENJADI**

*"Menyatakan BATAL Akta Jual Beli (AJB) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tidak sah atau cacat hukum formil/prosedur dikarenakan manipulatif/rekayasa karena sudah dialihkan pada saat masih proses pembayaran yang patuh terhadap perjanjian";*

7. Bahwa dalam **petitum angka 4** dimaksud, tidak terdapat frasa "**Yang dibuat Kantor Notaris IMELDA NUR PANE, S.H**" yang dihilangkan oleh Para Penggugat, notabene menghilangkan juga pihak Kantor Notaris IMELDA NUR PANE, S.H yang semula termasuk Turut Tergugat dalam gugatan a quo;

8. Bahwa adapun dasar dan alasan Turut Tergugat I menyatakan **KEBERATAN** dan **MENOLAK** adalah sebagai berikut :

i) Sangat jelas dalam **Surat Perbaikan** tersebut, Para Penggugat tidak mengajukan adanya perubahan petitum. Namun **FAKTANYA** dalam **Surat Perbaikan** tersebut **Para Penggugat telah mengubah subtansi atau pokok petitum sebagaimana tersebut di atas**;

ii) bahwa dengan dihilangkannya **Kantor Notaris IMELDA NUR PANE, S.H** sebagai turut tergugat menyebabkan ketidaklengkapan pihak yang seharusnya ada dalam perkara a quo dan hal ini dapat menghambat pemeriksaan perkara secara menyeluruh dan adil dengan **KETIDAKLENGKAPAN PIHAK (Imperfectum Litis Consortium)**;

iii) Dengan demikian permohonan perubahan gugatan yang diajukan Para Penggugat sebagaimana dalam **Surat Perbaikan** tersebut



sangat **tidak berdasar hukum**, sehingga **sudah sepatutnya untuk ditolak**;

Berdasarkan hal-hal yang Turut Tergugat I sampaikan di atas, maka dengan ini **Turut Tergugat I** memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 371/ Pdt.G/ 2024/ PN. JKT. SEL **agar menolak perubahan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.**

## DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan kecuali yang di akui secara tegas oleh berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali:

1. Bahwa Gugatan *quo* berfokus pada Sertifikat Hak Milik Nomor 01447/Kel. Bakti Jaya ("**SHM 01447/Kel. Bakti Jaya**") atas nama Tergugat, yang terletak di Komplek Panorama Serpong, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut ("**Objek Perkara**"). Penggugat meminta pemblokiran sertifikat, mengklaim bahwa Turut Tergugat II (Kementerian ATR/BPN) melanggar hukum dalam transaksi terkait sertifikat tersebut, dan meminta pembatalan SHM 01447/Kel. Bakti Jaya karena dianggap diterbitkan tanpa prosedur yang benar;
2. Bahwa Turut Tergugat II, sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, telah mengeluarkan keputusan yang berkaitan dengan SHM 01447/Kel. Bakti Jaya, yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Mengingat bahwa sengketa ini melibatkan keputusan konkret dan final yang diambil oleh pejabat pemerintahan, serta permohonan untuk membatalkan SHM 01447/Kel. Bakti Jaya disertai dengan klaim mengenai adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pejabat pemerintah, maka sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung ("**PERMA**") Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), **Pasal 1 angka 4**, yang menyatakan: "*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*", untuk dan oleh karenanya, **sudah sepatutnya**

Halaman 50 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



perkara ini dikategorikan sebagai kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, hal ini menegaskan pentingnya peran dan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan keputusan administrasi yang dikeluarkan oleh pejabat publik.

3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MARI") Nomor 716K/Sip/1973, telah ditegaskan bahwa gugatan tidak dapat diterima akibat adanya kesalahan dalam penentuan kewenangan mengadili. Selain itu, merujuk pada Putusan MARI Nomor 317K/Pdt/1984, dinyatakan bahwa apabila pihak tergugat tidak mengajukan eksepsi, maka hakim memiliki kewenangan untuk menyatakan secara *ex-officio* bahwa dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut. Dengan demikian, langkah yang diambil oleh Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki kewenangan dalam memeriksa perkara ini adalah langkah yang tepat dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, sehingga menegaskan pentingnya kejelasan dalam penentuan forum pengadilan yang berwenang untuk menangani sengketa hukum.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali untuk hal-hal yang diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Turut Tergugat I. Selain itu, dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat I, bukan karena serta merta diakui oleh Turut Tergugat I melainkan karena dalil-dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat I;

2. Bahwa dalil-dalil yang telah Turut Tergugat I sampaikan pada bagian Pendahuluan, Surat Keberatan dan Dalam Eksepsi di atas, secara mutatis muntandis mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam bagian Pokok Perkara *aquo*;

3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Para Penggugat pada butir 6 yang menyatakan:

*"Bahwa ditariknya PT Ciptadana Multifinance ic sebagai Turut Tergugat I adalah dikarenakan mengetahui hubungan hukum dengan Tergugat menyembunyikan informasi secara pasti total berapa pinjaman Tergugat kepada Turut Tergugat I, yang mana Tergugat yang dititipkan agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Penggugat meng GADAIKAN nya kepada*

Halaman 51 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



*Turut Tergugat I dimana seharusnya hal itu dilarang dan hal tersebut terbukti perbuatan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dikarenakan menerima Gadai sertifikat agunan kepada tanpa izin dan terbukti pembayaran kreditur (Penggugat) masih status lancar”;*

4. Bahwa adapun alasan-alasan Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan pada butir 3 diatas, adalah sebagai berikut:

#### **4.1 TIDAK ADANYA HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT DAN/ATAU OBJEK PERKARA DENGAN TURUT TERGUGAT I**

(i) Bahwa usaha Para Penggugat untuk melibatkan Turut Tergugat I dalam Gugatan Aquo **sangat tidak berdasar pada hukum dan mengandung ketidakjelasan yang signifikan**, karena keterlibatan tersebut tampaknya hanya didasarkan pada asumsi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini menunjukkan kurangnya bukti yang kuat dan argumen yang koheren yang seharusnya mendasari pelibatan Turut Tergugat I, **sehingga merugikan prinsip keadilan dan kepastian hukum;**

(ii) Bahwa berdasarkan yurisprudensi dari Putusan MARI Nomor 2344 K/Pdt/2011 yang menegaskan bahwa **pihak yang tidak memiliki hubungan hukum atau kepentingan terhadap objek sengketa tidak bisa dijadikan turut tergugat hanya berdasarkan asumsi atau dugaan semata**, dengan demikian Putusan tersebut menunjukkan penting adanya dasar hukum yang kuat dan hubungan yang relevan antara para pihak agar dapat diikutsertakan dalam proses hukum, **demi menjaga prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam setiap perkara;**

(iii) Bahwa adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat I terkait Objek Perkara adalah berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Investasi dengan cara Pembelian Dengan Pembayaran Secara Angsuran No.2 tanggal 01 September 2021, berikut Syarat dan Ketentuan Umum (SKU) serta lampiran-lampiran, segala perubahan, penambahan, penggantian, pelengkap, perpanjangan, pembaharuan, yang menjadi satu kesatuan dan bagian

Halaman 52 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



yang tidak terpisahkan, yang dibuat dari waktu ke waktu yang seluruhnya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Imelda Nur Pane, Notaris di Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **"Perjanjian Pembiayaan"** (Vide **Bukti TTI-1**) dalam hal ini Tergugat selaku Penerima Pembiayaan dari Turut Tergugat I selaku Pemberi Pembiayaan. Namun, perlu ditegaskan bahwa hubungan ini telah berakhir, dan saat ini tidak ada lagi keterkaitan atau tanggung jawab antara Tergugat dan Turut Tergugat I terkait objek perkara tersebut. Oleh karena itu, segala **klaim atau tuntutan yang berkaitan dengan hubungan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat;**

**(iv)** Bahwa guna menjamin kepastian pembayaran berdasarkan Perjanjian Pembiayaan, Tergugat mengagunkan SHM 01447/Kel. Bakti Jaya atas nama Tergugat, yang terletak di Komplek Panorama Serpong, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, Banten, dan atas agunan tersebut dilakukan pengikatan jaminan secara hak tanggungan berdasarkan pengajuan surat No.55/CMF-LGL/HTel/XI/2021 tanggal 09 November 2021, perihal: Pemasangan Hak Tanggungan Peringkat Pertama, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Tangerang Selatan secara elektronik (Vide **Bukti TTI-2**). Pengikatan hak tanggungan ini merupakan upaya untuk melindungi kepentingan pemberi pembiayaan, dan sekaligus menunjukkan komitmen Tergugat dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Pembiayaan;

**(v)** Bahwa berdasarkan surat tersebut di atas dan telah sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana tertera pada Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah No.111/2021 tanggal 23 November 2021 yang dibuat oleh PPAT Neffi Arduta (Vide **Bukti TTI-3**), maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan No.08574/2021 dalam hal ini Turut Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan;

**(vi)** Bahwa pada tanggal 8 November 2022, Tergugat telah melakukan pelunasan dan Turut Tergugat I telah

*Halaman 53 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



memberikan kepada Tergugat Surat No.177/CMF/CRA/XI/21 tanggal 09 November 2022, perihal: Keterangan Lunas Pembiayaan (Vide **Bukti TTI-4**);

**(vii) Bahwa** berdasarkan pelunasan yang dilakukan oleh Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat I mengajukan roya secara elektronik kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan, yang dituangkan dalam Surat No.180/CMF/CRA/XI/22 tanggal 11 November 2022, perihal: Roya Sertifikat HGB No.01447 a/n PT. Solusi Rumah Teknologi, Dengan pengajuan tersebut, Sertifikat Hak Tanggungan No. 08574/2021 dinyatakan tidak berlaku (Vide **Bukti TTI-5**), sebagai konsekuensi dari pelunasan kewajiban yang telah dipenuhi oleh Tergugat. Hal ini menunjukkan **bahwa semua kewajiban terkait dengan perjanjian pembiayaan telah diselesaikan secara tuntas**;

**(viii) Fakta Pelunasan Utang:** Bahwa sejak pelunasan utang tersebut, Turut Tergugat I tidak lagi memiliki kewajiban atau hubungan hukum apa pun dengan Tergugat, sehubungan dengan objek perkara yang disengketakan dalam gugatan ini. Hal ini menegaskan bahwa **tidak ada lagi tanggung jawab atau kewajiban yang mengikat antara kedua belah pihak terkait isu yang diangkat dalam gugatan**, sehingga segala klaim yang diajukan **tidak memiliki dasar hukum yang valid**;

**(ix)** Bahwa Turut Tergugat I telah mengembalikan seluruh dokumen Perjanjian Pembiayaan termasuk namun tidak terbatas pada agunan yang pada Gugatan *aquo* menjadi Objek Perkara berdasarkan Tanda Terima tanggal 30 November 2022 (Vide **Bukti TTI-6**). Pengembalian ini menegaskan bahwa semua dokumen dan jaminan yang berkaitan dengan perjanjian telah diserahkan kembali kepada Tergugat, dan tidak ada lagi kewajiban atau tanggung jawab yang tersisa antara kedua belah pihak terkait objek perkara tersebut;

**(x) Bahwa dengan serah terima dokumen** yang dilakukan sebagai konsekuensi dari **pelunasan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I, hubungan hukum**

Halaman 54 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



antara Tergugat dengan Turut Tergugat I terkait dengan Objek Perkara dengan sendirinya atau secara otomatis berakhir terhitung sejak akhir November 2022, untuk dan oleh karena itu, tidak ada lagi keterikatan hukum atau kewajiban yang mengikat antara kedua belah pihak, sehingga segala klaim atau tuntutan yang berhubungan dengan Objek Perkara ini tidak memiliki dasar hukum yang sah;

(xi) Bahwa merujuk pada Putusan MARI Nomor 294 K/SIP/1971, ditegaskan bahwa: *"Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum."* dan Putusan MARI Nomor 639 K/SIP/1977 menyatakan: *"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";*

(xii) Dengan demikian adalah **TIDAK BENAR** dan **TIDAK BERDASARKAN HUKUM** apabila Turut Tergugat I diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara Gugatan *aquo*, karena ketiadaan hubungan hukum yang jelas antara Tergugat dan Turut Tergugat I mengakibatkan gugatan ini tidak dapat diterima, dan menunjukkan bahwa pelibatan Turut Tergugat I dalam perkara ini bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku;

#### **4.2 TURUT TERGUGAT I TIDAK DIBENARKAN MEMBERIKAN INFORMASI TERKAIT PEMBIAYAAN DAN/ATAU DATA PRIBADI TERGUGAT;**

(i) Bahwa patut diduga Para Penggugat telah melakukan tuduhan yang tidak berdasar kepada Turut Tergugat I terkait tuduhan Turut Tergugat I menyembunyikan informasi mengenai total pinjaman Tergugat, jelas tuduhan ini tampak tidak didukung oleh bukti yang kuat dan mengarah pada kesimpulan yang prematur, sehingga merugikan reputasi Turut Tergugat I dan menciptakan ketidakadilan dalam proses hukum ini;

(ii) Bahwa adalah kewajiban setiap perusahaan pembiayaan untuk menjaga rahasia dan tidak memberikan



informasi sehubungan dengan pembiayaan dan data debiturnya. Tindakan menjaga kerahasiaan ini tidak hanya merupakan bagian dari etika bisnis, tetapi juga dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur perlindungan data pribadi. Dengan demikian, kewajiban ini bertujuan untuk melindungi privasi debitur dan menjaga kepercayaan dalam hubungan antara perusahaan pembiayaan dan debitur;

(iii) Bahwa meskipun pada saat Para Penggugat menanyakan informasi tersebut dan Turut Tergugat I memberikan informasi total pinjaman tersebut kepada Para Penggugat –*Quod Non*– hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap regulasi yang berkaitan dengan Perlindungan Konsumen, sebagaimana diatur dalam **Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, juncto Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan**. Tindakan ini juga berpotensi melanggar ketentuan perlindungan data pribadi yang diatur dalam **Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi**. Oleh karena itu, tindakan memberikan informasi tersebut dapat merugikan hak-hak konsumen dan bertentangan dengan prinsip-prinsip perlindungan data pribadi yang seharusnya dijunjung tinggi;

(iv) Dengan demikian, adalah **TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASARKAN HUKUM** tuduhan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I menyembunyikan informasi mengenai total pinjaman Tergugat. **Sesungguhnya, Turut Tergugat I berhak untuk tidak memberikan informasi apa pun terkait Tergugat kepada Para Penggugat, kecuali jika pemberian informasi tersebut memenuhi syarat legal tertentu yang diatur oleh undang-undang**. Perlindungan terhadap data dan informasi debitur merupakan hal yang wajib dijunjung tinggi demi menjaga kepercayaan dan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku;

Halaman 56 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



**4.3 TERGUGAT MENGGADAIKAN OBJEK PERKARA  
KEPADA TURUT TERGUGAT I**

(i) Bahwa sebagaimana yang telah disampaikan di atas, agunan yang merupakan Objek Perkara saat ini yang diterima oleh Turut Tergugat I terima dari Tergugat merupakan agunan yang dipasangkan Hak Tanggungan untuk menjamin kepastian pembayaran kembali dari Tergugat. Pengikatan Hak Tanggungan ini dilakukan untuk **melindungi kepentingan Turut Tergugat I sebagai pemberi pembiayaan, serta memberikan kepastian hukum terkait kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi oleh Tergugat;**

(ii) Bahwa pemberian dan pengikatan agunan tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan khususnya **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**, dengan demikian, tuduhan bahwa Turut Tergugat I menerima gadai atas objek perkara dari Tergugat adalah tidak benar. Turut Tergugat I telah menjalankan prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak terlibat dalam praktik penggadaian yang bertentangan dengan regulasi sebagaimana yang dituduhkan Penggugat;

(iii) Bahwa dengan ini Turut Tergugat I tegaskan kembali, pada saat Para Penggugat mengajukan Gugatan *aquo* terkait Objek Perkara tersebut, sudah tidak ada hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat I sehubungan dengan Objek Perkara, Oleh karena itu sangat **TIDAK TEPAT dan TIDAK BERDASARKAN HUKUM** tuduhan Para Penggugat kepada Turut Tergugat I menerima gadai atas Objek Perkara dimaksud. Penegasan ini menunjukkan bahwa semua kewajiban dan hubungan yang berkaitan dengan objek perkara telah berakhir, sehingga klaim/tuntutan yang diajukan tidak memiliki dasar yang sah.



4.4 Dengan demikian sangat tidak beralasan jika Para Penggugat menarik Turut Tergugat I dalam perkara ini mengingat pada saat Gugatan dilayangkan, terbukti Turut Tergugat I sudah **tidak ada hubungan hukum lagi dengan Tergugat termasuk namun tidak terbatas dengan penguasaan Objek Perkara** yang telah berakhir semenjak pelunasan Perjanjian Pembiayaan oleh Tergugat pada 8 November 2022;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Secara Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara Ini;
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya.

(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan maupun Perubahan Gugatannya (Gugatan) sepanjang terkait Turut Tergugat III, kecuali diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat III.

**DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*)**

2. Bahwa sebagaimana permasalahan yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya terkait dengan perjanjian antara Penggugat I maupun Penggugat II dengan Tergugat yang juga diikuti hak tanggungan (*vide* dalil angka 11 dan 12 halaman 5 Gugatan).
3. Bahwa dapat kami sampaikan, terlepas benar atau tidaknya dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, Turut Tergugat III bukanlah pihak yang

Halaman 58 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terikat baik dalam perjanjian seluruh perjanjian yang mengikuti atau timbul berdasarkan hubungan dimaksud yang mengikat Penggugat dengan Tergugat maupun pihak lainnya.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.

5. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan:

*"...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.."*

*(vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115).*

6. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa:

*"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."*.

7. Bahwa selain itu, mempertimbangkan fungsi, tugas, dan wewenang Turut Tergugat III dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana telah diubah terakhir per tanggal 12 Januari 2023 dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU OJK), ruang lingkup pelaksanaan fungsi, tugas, dan wewenang Turut Tergugat III adalah terkait kegiatan sektor jasa keuangan.

8. Bahwa dapat kami sampaikan, PT Solusi Rumah Teknologi selaku Tergugat dalam gugatan a quo bukanlah lembaga jasa keuangan yang terdaftar dan berizin dari Turut Tergugat III. Sehingga demikian, angka 8 halaman 4 gugatan merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak sesuai fakta.

9. Bahwa mencermati gugatan a quo menekankan hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat, namun mempertimbangkan Tergugat tidak pernah terdaftar dan berizin dari Turut

Halaman 59 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Tergugat III maka sudah jelas gugatan Penggugat salah alamat kepada Turut Tergugat III.

**10.** Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum (baik secara keperdataan dan publik) serta alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).

**11.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat serta pihak lainnya dan tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat III. Oleh karena itu, sepanjang terkait dengan Turut Tergugat III sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

**12.** Bahwa pokok permasalahan yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya terkait dengan perjanjian antara Penggugat I maupun Penggugat II dengan Tergugat yang juga diikuti hak tanggungan (*vide* dalil angka 11 dan 12 halaman 5 Gugatan).

**13.** Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil angka 23 halaman 9 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat III telah lalai dalam membiarkan praktek illegal *buy back*.

**14.** Bahwa sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU OJK, Otoritas Jasa Keuangan adalah lembaga negara yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan.

**15.** Bahwa ruang lingkup tugas, fungsi, dan wewenang pengawasan serta pengaturan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 s.d. Pasal 9 UU OJK, yaitu terhadap kegiatan di dalam sektor jasa keuangan.

**16.** Bahwa telah kami sampaikan juga pada bagian Eksepsi di atas, Tergugat bukan merupakan lembaga jasa keuangan yang terdaftar maupun berizin dari Turut Tergugat III. Sehingga dengan demikian Turut Tergugat III menolak seluruh dalil posita pada gugatan yang menunjukkan bahwa Tergugat merupakan lembaga jasa keuangan yang berada di

Halaman 60 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



bawah pengawas Turut Tergugat III, secara khusus pada angka 8 halaman 4 dan angka 23 halaman 9 gugatan *a quo*.

**17.** Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil Penggugat dalam gugatan *a quo*, dapat disampaikan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Turut Tergugat III tidak terikat hubungan keperdataan berdasarkan dalam perjanjian jual-beli maupun seluruh perjanjian yang mengikuti atau timbul berdasarkan hubungan jual-beli dimaksud yang mengikat Penggugat dengan Tergugat maupun pihak lainnya.

**18.** Bahwa dengan demikian, sudah tentu cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak seluruh posita dan petitum Penggugat kepada Turut Tergugat III dan sudah sepatutnya Turut Tergugat III dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III dan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III dan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*;
2. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat III tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

*ex aequo et bono* (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

*Halaman 61 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diungkapkan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa eksepsi ini diajukan karena Penggugat salah mentukan pihak dalam gugatan, yang mana Turut Tergugat IV adalah pejabat pemerintah penyedia layanan badan hukum Perseroan Terbatas (PT) dan tidak ada kaitannya dengan pengawasan kegiatan usaha dari PT Solusi Rumah Teknologi termasuk resiko usaha/perbuatan hukum dari badan usaha tersebut;
3. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* sudah jelas dan terang mengenai wanprestasi para pihak Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa apabila memahami dalil-dalil gugatan Penggugat adalah permasalahan pribadi antara Penggugat dengan PT Solusi Rumah Teknologi yang mana terkait dengan hak-hak keperdataan Penggugat dan tidak ada kaitannya perizinan badan hukum dari PT Solusi Rumah Teknologi (*vide* hal 9 no.24 gugatan);
5. Bahwa Turut Tergugat IV memiliki dasar kewenangan terkait dengan layanan badan hukum Perseroan Terbatas berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), serta peraturan teknis berdasarkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Pendirian, Perubahan, dan Pembubaran Badan Hukum Perseroan Terbatas (Permenkumham Nomor 21 Tahun 2021);
6. Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) huruf f Permenkumham Nomor 21 Tahun 2021, pencabutan izin atau lebih dikenal dengan istilah pembubaran berdasarkan pasal tersebut dinyatakan:

**Pembubaran Perseroan berupa:**

1. akta tentang RUPS, akta keputusan pemegang saham di luar RUPS, atau dokumen lainnya yang menyetujui pembubaran Perseroan dan bukti pengumuman pembubaran dalam surat kabar jika pembubaran Perseroan berdasarkan keputusan RUPS, atau jangka waktu berdirinya Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar telah berakhir;
2. akta mengenai pernyataan likuidator tentang pembubaran Perseroan berdasarkan penetapan pengadilan

Halaman 62 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



yang dilampiri fotokopi penetapan pengadilan jika Perseroan bubar berdasarkan penetapan pengadilan;

3. akta mengenai **pernyataan likuidator tentang pembubaran Perseroan berdasarkan putusan pengadilan niaga yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap** karena harta pailit Perseroan tidak cukup untuk membayar biaya kepailitan yang dilampiri fotokopi putusan pengadilan niaga yang telah berkekuatan hukum tetap;

4. akta mengenai **pernyataan kurator tentang pembubaran Perseroan berdasarkan putusan pengadilan niaga yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap** karena harta pailit dalam keadaan insolvensi yang dilampiri fotokopi putusan pengadilan niaga; atau

5. akta mengenai **pernyataan direksi tentang pembubaran Perseroan berdasarkan surat pencabutan izin usaha dari instansi pemberi izin usaha** yang dilampiri fotokopi surat pencabutan izin tersebut yang diketahui oleh notaris sesuai dengan aslinya.

7. Bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat pun tidak ada kewajiban dari Turut Tergugat IV untuk melakukan perbuatan hukum apapun yang menjadi kewenangan dari Turut Tergugat IV, sehingga sudah sepantasnya Turut Tergugat IV dapat dikeluarkan dalam pihak pada perkara a quo;

8. Dengan demikian atas kesalahan penentuan pihak dalam perkara, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontbankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

#### **B. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

8. Bahwa alasan Turut Tergugat IV mengajukan eksepsi *obscuur libel* karena terdapat ketidakkonsistenan dalam gugatan Penggugat dan adanya kontradiksi atas dalil-dalil dalam gugatan a quo antara Posita dan Petitum;

9. Bahwa apabila memahami dalil-dalil gugatan Penggugat adalah permasalahan keperdataan antara Penggugat dengan PT Solusi Rumah Teknologi yang mana terkait dengan hak-hak keperdataan



yang dilanggar oleh Tergugat, namun hal tersebut tidak ada kaitannya dengan kedudukan badan hukum dari Perseroan Tersebut;

**10.** Bahwa pada Posita gugatan Penggugat lebih menjelaskan dan menerangkan suatu peristiwa hukum atas kronologi wanprestasi mengenai “perjanjian gadai” antara Penggugat dengan Tergugat (*vide* halaman 5 s.d 9 Gugatan) dan **permohonan Pencabutan surat Izin PT Solusi Rumah Teknologi yang didalilkan oleh Penggugat, tidak tidak disampaikan secara jelas hubungan serta dasar hukum yang menjadi dasar keinginan Penggugat untuk mencabut izin dari badan hukum Tergugat;**

**11.** Dengan demikian apa yang Penggugat sampaikan antara posita dengan petitum menjadi tidak jelas hubungan hukumnya, maka sudah tentu gugatan Penggugat layak dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima (*niet ontbanelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

## II. DALAM POKOK PERKARA

**1.** Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat IV;

**2.** Bahwa Turut Tergugat IV dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, agar apa yang telah Turut Tergugat IV kemukakan dalam eksepsi mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Turut Tergugat IV dalam Pokok Perkara ini;

**3.** Bahwa apabila dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Turut Tergugat IV yaitu **Pencabutan Surat Izin PT Solusi Rumah Teknologi**, hal mana tidak ada kaitan dengan inti permasalahan yang disampaikan oleh Penggugat serta tidak ada uraian pokok perkara yang dikaitkan dengan layanan badan hukum Perseroan Terbatas;

**4.** Bahwa Turut Tergugat IV pada prinsipnya hanya menjalankan apa yang sudah diamanatkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya mengenai Perseroan Terbatas.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka tidak ada kewajiban untuk Turut Tergugat IV dalam gugatan perkara *a quo* dan tindakan Turut Tergugat IV hanya menjalankan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), oleh karena itu Turut Tergugat IV menyampaikan permohonan kepada Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Terhormat yang memeriksa perkara perdata ini agar dapat memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijk Verklaard (NO)*;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 31 Oktober 2024, sedangkan terhadap Replik tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV mengajukan Duplik tanggal 7 Nopember 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara Absolut dan eksepsi kewenangan mengadili secara relatif, Tergugat telah mengajukan bukti Awal berupa :

1. Bukti T-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1447/Kel. Bakti Jaya ("SHGB 1447/Kel. Bakti Jaya").
2. Bukti T-2 : Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah oleh Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ("UU PTUN").
3. Bukti T-3 : Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan ("Perma 2/2019").
4. Bukti T-4 : Reglemen Indonesia Yang Diperbarui / *Het Herziene Indonesisch Reglement* ("HIR")

Menimbang, bahwa bukti surat telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti awal berupa :

Halaman 65 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/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)



1. Bukti TTI-(i) : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 (selanjutnya disebut "**UU PTUN**").
2. Bukti TTI-(ii) : Peraturan Mahkamah Agung ("**PERMA**") Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*)

Menimbang, bahwa bukti surat telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

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 136 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 diputus tersendiri dalam suatu putusan sela, atau dapat pula diputus bersama-sama pokok perkara dalam suatu putusan akhir, sedangkan mengenai eksepsi jenis lainnya sama sekali tidak boleh diputus dalam suatu putusan sela;



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Tergugat di dalam Jawabannya telah mengajukan tangkisan / eksepsi, yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili, tetapi yang **berwenang yang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, yang pada posita dan petitum gugatannya pada pokoknya meminta** pembatalan terhadap SHM 01447/Kel. Bakti Jaya oleh karena dianggap diterbitkan tanpa ada pengukuran, pemetaan, pengumuman dilapangan adalah Perbuatan Melawan Hukum atau cacat prosedur serta menganggap Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya, 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 Tentang Peradilan Umum 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 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan sebagai berikut:

*"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas, berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama";*

Menimbang, bahwa kemudian Pasal 1 butir 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan pula, bahwa 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;

Halaman 67 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya, yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 butir 2 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 butir 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 bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya, menurut Penjelasan Pasal 1 butir 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, dan 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 selanjutnya, Pasal 53 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 kemudian, yang dimaksud “Pengadilan” menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara;

*Halaman 68 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL*



Menimbang, bahwa selanjutnya, dalam perkara aquo, ternyata di dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut agar Menyatakan Pengalihan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya dari semula nama Penggugat menjadi tercatat atas nama Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Menyatakan Turut Tergugat II dalam mengalihkan dan atau menerbitkan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya menjadi atas nama TERGUGAT tanpa ada pengukuran, pemetaan, pengumuman di lapangan adalah Perbuatan Melawan Hukum

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 (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara*

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

- *Subyek gugatan* adalah **KEMENTERIAN ATR/BPN R.I., Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN** sebagai Turut Tergugat II;
- *Obyek gugatan* adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01447 tercatat dahulu atas nama PENGGUGAT seluas 90 M<sup>2</sup> (meter persegi) yang terletak di Komplek Panorama Serpong C 2/9 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan,
- *Petitum gugatan* adalah Menyatakan Pengalihan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya dari semula nama PENGGUGAT menjadi tercatat atas nama TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Menyatakan TURUT TERGUGAT II dalam mengalihkan dan atau menerbitkan Sertipikat Hak Milik 01447/Bakti Jaya menjadi atas nama TERGUGAT tanpa ada

Halaman 69 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran, pemetaan, pengumuman di lapangan adalah Perbuatan Melawan Hukum

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. 371/Pdt.G/2024/PN Jkt Sel;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Absolut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sanggahan Penggugat terhadap Eksepsi Kewenangan Absolut sebagaimana dalam replik Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa secara hukum apabila eksepsi dikabulkan maka secara hukum putusan sela menjadi putusan akhir, dan pemeriksaan perkara harus dihentikan dan oleh karenanya Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini;

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

## MENGADILI

1. Menyatakan Eksepsi dari Tergugat tentang Kompetensi Absolut diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.689.000,00 (enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis tanggal 30 Januari 2025, oleh kami, Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H..MH., sebagai Hakim Ketua, Lucy Ermawati, S.H., M.H dan Sriwahyuni Batubara, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua

Halaman 70 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 371/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL tanggal 24 April 2024, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 6 Februari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H..MH., sebagai Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Lucy Ermawati, S.H., M.H dan Afrizal Hady, S.H.,M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Noerdiansyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lucy Ermawati, S.H., M.H

Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H..MH

Afrizal Hady, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Noerdiansyah, S.H., M.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses .....	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp49.000,00;
enggandaan .....	:	
4.....P	:	Rp70.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp420.000,00;
anggilan .....	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;

Halaman 71 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 371/Pdt.G/2024/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

aterai .....  
7. Redaksi ..... : Rp10.000,00;  
Jumlah : Rp689.000,00;  
( enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah )