



PUTUSAN

Nomor 94/PDT.G/2021/PN.Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MARTA RIAWAN., laki-laki, Umur 85 Tahun, Tempat & tanggal Lahir : Malang, 2 Mei 1936, NIK : 09.5102.020536.0059, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Apartement Muara Indah, Tower IB Lantai 16 Nomor : 10 Jalan Pluit Karang Bar, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: .Iwan Ridwan Empon Wikarta, SH dan Iwan Setiawan, SH., MH, masing-masing selaku Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum WIKARTA & Partners, yang berkantor di Permata Bintaro, Jalan Titihan IV Blok HF 11 Nomor : 5 Bintaro Sektor 9, Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 02/SKK/W&P/I/2021 tanggal 27 Januari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 17 Maret 2021 dengan Nomor 777/SK/HK/2021/PN.Jkt.Utr untuk selanjutnya disebut sebagai : ----- **PENGGUGAT;**

M e l a w a n

1. IWAN
SUSILO.,

Tempat / tanggal Lahir : 20 September 1947, Warga Negara Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, beralamat di Pluit Barat Raya Nomor : 6 RT.08/RW.07, Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Drs.Rudy Setia Gunawan, SH, Krissantoso Bayu Aji, SH., MH, Rindayu Sitompul, SH dan Abu Bakar

Halaman 1 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Sidik,SH Para Advokat dan Pengacara dari Kantor Pengacara RUDY GUNAWAN & PARTNERS, yang beralamat di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok M1/11 Jalan Let.Jend Suprpto, Jakarta Pusat – 10640 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 24 Februari 2021 dengan Nomor 542/SK/HK/2021/PN.Jkt.Utr, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I;**

2. DJED JEM WIDJAYA,SH., (Notaris Pensiun) di Jakarta, yang beralamat terakhir di Jalan Dharmawangsa II B/4 Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut ----- **TERGUGAT II;**

3. STEP HANIE WILAMARTA,SH., Notaris di Jakarta, Beralamat Kantor di Plaza Kelapa Gading, Blok G Nomor 50, Jalan Boulevard Barat Raya, Jakarta Utara dalam hal ini telah memberig kuasa kepada Drs.Rudy Setia Gunawan,SH, Krissantoso Bayu Aji,SH.,MH, Rindayu Sitompul,SH dan Abu Bakar Sidik,SH Para Advokat dan Pengacara dari Kantor Pengacara RUDY GUNAWAN & PARTNERS, yang beralamat di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok M1/11 Jalan Let.Jend Suprpto, Jakarta Pusat – 10640 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 09 Maret 2021 dengan Nomor 2351/SK/HK/2021/PN.Jkt.Utr, untuk selanjutnya disebut ----- **TERGUGAT III;**

4. PT. BANK UOB INDONESIA., Kantor Pusat, UOB PLAZA, Jalan MH Thamrin Nomor : 10 Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh Harapman Kasan dan Ardhi Wibowo selaku Direktur PT. Bank Uob Indonesia dan

Halaman 2 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



telah memberi kuasa kepada Rio Yudha Ardian, Ardiansyah Limbong dan Steven Sofjan semuanya merupakan karyawan PT. Bank UOB Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 21/DIR/0259 tanggal 04 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 09 Juni 2021 dengan Nomor : 5387 /SK/HK/2021/PN.Jkt.Utr, untuk selanjutnya disebut sebagai - **TERGUGAT IV;**

5. KEM
ENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBU KOTA
JAKARTA., Jalan Melur Raya Nomor 10 Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja - Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Drs.Hiski Simarmata,M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Adminstrasi Jakarta Utara dan telah memberi kuasa kepada Satria Eri Wibowo,S,ST.,MM, Dedi Sudadi,SH.,MH, Sudarna,SH, Heri Pardila, Andika Pratama Putra, Diany Pupitasari,SH dan Kristomy H.Manurung,SH Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Adminstrasi Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 460/SKu-31.72-600.13/III/221 tanggal 19 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT I;**

6. NUR
MAN RIZAL,SH., Notaris Protokol Djedjem Wijaya,S.H. (Almarhum) di Jakarta, yang Berkantor di Jalan Haji Syafei Nomor : 9, Pondok Labu, Cilandak, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai --- **TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut ;



Setelah memperhatikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 94/Pen.Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr tertanggal 10 Februari 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah memperhatikan Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 10 Februari 2021 tentang penetapan hari persidangan perkara ini;

Setelah mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan memperhatikan bukti bukti surat yang diajukan dipersidangan;

Setelah mendengar keterangan para saksi dari Penggugat maupun Para Tergugat yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 09 Februari 2021, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 10 Februari 2021, dibawah Register Perkara No. 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN :

Bahwa dalam kedudukan hukum (legal standing) PENGGUGAT adalah Warga Negara Republik Indonesia, dalam mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang berbunyi:

"Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar"

Bahwa, PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang bunyinya menentukan "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut."



ITIKAD BAIK DILINDUNGI UNDANG-UNDANG

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara :

“Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

II. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM :

A. KRONOLOGIS KEJADIAN:

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I masih memiliki hubungan keluarga yaitu sebagai Adik Ipar, dimana TERGUGAT I adalah Adik dari Isteri PENGGUGAT;
2. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik sah dari sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 KecamatanPenjaringan Jakarta Utara, sebagaimana terbukti dari Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan yang diterbitkan pada tanggal 7 September 1985; Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M2 dan Luas Bangunan 1032M2, Sertifikat Hak Guna Bangunan mana telah diperpanjang berdasarkan Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara Tanggal 18 Januari 2005 No. : 040/29-550.1-09.05-2005;(BUKTI – P1)
3. Bahwa pada tanggal 9 September 1996 atas inisiatif TERGUGAT I, PENGGUGAT telah ditawarkan pinjaman uang sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) masing-masing dari TERGUGAT I sebesar RP.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah); serta dari Ipar isterinya yang bernama HENDI PANITRO sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah); dengan bunga sebesar 1% per bulan; karena pinjaman tersebut bunganya lebih rendah dari bunga Bank pada saat itu maka tawaran pinjaman tersebut Penggugat terima dan selanjutnya digunakan untuk melunasi pinjaman kredit ke Bank BRI, yang walaupun pinjaman ke Bank BRI tersebut pada saat itu belum jatuh tempo;
4. Bahwa pada saat pinjaman tersebut diberikan, Perjanjian Pinjam Meminjam tidak dibuat secara tertulis dan sama sekali tidak ditentukan jangka waktu pinjamannya untuk berapa lama, hanya dikatakan silahkan pakai saja ;
5. Bahwa ternyata dalam perjalanannya Perjanjian pinjaman uang tersebut tiba-tiba diakhiri oleh pihak pemberi pinjaman pada tanggal 15 Februari 1998, dan ditentukan bahwa PENGGUGAT

Halaman 5 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus mengembalikan pinjaman kepada HENDI PANITRO tanggal 16 Februari 1998 dan kepada TERGUGAT I pada tanggal 17 Februari 1998; masing-masing Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

6. Bahwa karena pinjaman diakhiri secara tiba-tiba maka sudah barang tentu PENGUGAT mengalami kesulitan untuk mengembalikannya, dan sebagai jalan keluarnya atas inisiatif TERGUGAT I, disepakati bahwa TERGUGAT I bersedia untuk memberikan tambahan pinjaman Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) untuk melunasi pinjaman kepada Sdr. HENDI PANITRO, sehingga utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I menjadi Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah);

7. Bahwa sesuai dengan waktu yang ditentukan, pada tanggal 16 Februari 1998 pinjaman kepada HENDI PANITRO sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dimaksud telah dilunasi dan dananya ditransfer langsung beserta bunganya menjadi Rp.325.000.000,-(tigaratus duapuluh lima juta rupiah)ke rekening BCA Nomor : 5300040898 atas nama isterinya yang bernama Herawati Santoso (**BUKTI - P2**), yang mana sumber pelunasannya berasal dari talangan yang diberikan oleh TERGUGAT I, sehingga Utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I jumlahnya menjadi Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah); Dan untuk menjamin kewajiban utangnya sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I, saat itu juga Penggugat telah menitipkan sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan yang diterbitkan tanggal 07-09-1985 atas nama Penggugat yang terletak di jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Jaminan mana hanya diberikan dibawah tangan dan tidak diikat Hak Tanggungan;

8. Bahwa nilai agunan Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tanggal 7 September 1985 tersebut pada saat diserahkan sebagai jaminan kepada TERGUGAT I tahun 1998 nilainya sekitar Rp.1500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) nilai tersebut dapat diketahui dari Nilai Hipotik (Hak Tanggungan) tahun 1996 yang sudah dilunasi sebelumnya yaitu senilai Rp.1.020.750.000,- (biasanya 70% dari Nilai Pasar) (**BUKTI - P3**)

Halaman 6 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



9. Bahwa selama pinjaman berlangsung, PENGUGAT telah membayar bunga pinjaman untuk periode September 1996 s/d 15 Februari 1998 dengan Total bunga yang telah dibayarkan adalah sebesar Rp.107.250.000,-, dengan perincian sbb :

- Bunga 9/9/1996 sd 9/9/1997	=	Rp.
78.000.000,-		
- Bunga 9/10/1997 sd 15/2/1998	=	Rp.
29.250.000,- +		

Total Bunga Yang dibayarkan = Rp.107.250.000,-

10. Bahwa pada saat penyerahan Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I, disepakati oleh TERGUGAT I bahwa Penyerahan Sertifikat HGB No : 2093/Pejagalan tersebut adalah hanya untuk menjamin utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan akan ditebus kembali oleh PENGUGAT dalam jangka waktu 4 atau 5 tahun kemudian;

11. Bahwa setelah Sertifikat HGB No.2093 diserahkan kepada TERGUGAT I sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikannya, ternyata TERGUGAT I, mulai menunjukkan itikad tidak baiknya, yaitu ingin menguasai barang jaminan dimaksud, yaitu dengan cara : karena PENGUGAT masih menempati Tanah dan Bangunan tersebut sebagai Tempat Usahanya, PENGUGAT diminta untuk menandatangani Kontrak sewa atas jaminan milik PENGUGAT dimaksud untuk jangka waktu 3-4 tahun sesuai dengan Janji Penggugat yang akan menebus kembali Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tersebut dalam jangka waktu 3 atau 4 tahun kedepan; atas permintaan TERGUGAT I tersebut PENGUGAT turuti dan sewa kontrak dibayar oleh PENGUGAT, namun baru satu tahun berselang TERGUGAT I melalui isteri Penggugat meminta PENGUGAT agar meninggalkan dan mengosongkan Pabrik tersebut dengan alasan Pabrik mau ditinggikan;

12. Bahwa itikad tidak baik dari TERGUGAT I yang ingin menguasai tanah dan bangunan yang jadi Jaminan Utang PENGUGAT tersebut semakin terlihat, tidak lama kemudian, melalui isteri PENGUGAT, PENGUGAT diminta untuk mengeluarkan alat produksi dan mesin-mesin dari pabrik, dengan



alasan pabrik mau ditinggikan. PENGGUGAT kecewa sekali, mesin, bahan-bahan beserta alat produksi yang dibeli dari Taiwan harus dijual dengan harga murah seharga besi tua. Padahal setelah PENGGUGAT disuruh angkat kaki dari pabrik tersebut, pabrik tersebut dikosongkan begitu saja;

13. Bahwa Tindakan pengusiran dan perintah pengosongan dari TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT untuk meninggalkan Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang dijadikan Jaminan utangnya kepada TERGUGAT I, padahal tanah dan bangunan dimaksud sedang digunakan oleh PENGGUGAT sebagai tempat usahanya yang mana hasilnya akan digunakan untuk membayar utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah merupakan Tindakan eksekusi tanpa hak dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa akibat pengusiran PENGGUGAT dari tempat usahanya tersebut, Penggugat sangat dirugikan karena harus kehilangan langganan besar seperti merk Adidas, Nike, Bata dll yang sudah ada Kerjasama dengan PENGGUGAT;

15. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Desember 2004, PENGGUGAT diajak oleh isteri Penggugat yang bernama LUCIANA ke rumahnya TERGUGAT I untuk mengurus jual beli Apartemen miliknya (milik Luciana) di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/008/008, dan ketika sampai di Rumahnya TERGUGAT I, PENGGUGAT disodori konsep perjanjian untuk ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Isteri Penggugat. Isteri PENGGUGAT tanpa bertanya lagi langsung menandatangani dokumen tersebut; Sedangkan pada saat PENGGUGAT disuruh menandatangani konsep perjanjian tersebut, Penggugat menanyakan tentang maksud penandatanganan dimaksud, dan dijawab oleh TERGUGAT I bahwa ini adalah hanya untuk formalitas saja. Dan Penggugat percaya pada Tergugat, karena dia masih saudara, yaitu Adik kandung isterinya;

16. Bahwa pada saat penandatanganan dokumen dimaksud, dokumen tidak dibaca dan tidak dijelaskan serta PENGGUGAT tidak diberi kesempatan untuk melihat dan membaca, PENGGUGAT hanya diminta untuk membubuhkan



tandatangannya beberapa kali ditempat yang sudah ditentukan letaknya, sesuai yang ditanda dengan pensil;

17. Bahwa setelah selesai menandatangani dokumen dimaksud kemudian PENGGUGAT meminta copy dokumen yang sudah ditandatanganinya, dan karena di rumah TERGUGAT I tidak ada mesin foto copy, lalu kemudian PENGGUGAT diberikan copy dokumen yang belum ditandatangani yang sudah tersedia sebelumnya. Dari copy dokumen yang belum ditandatangani tersebut, PENGGUGAT ketahui bahwa dokumen yang telah ditandatanganinya itu berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebuah unit Apartemen di Kelapa Gading milik Isteri Penggugat (Luciana) beserta Kuasa Menjualnya kepada TERGUGAT I.

(BUKTI -P4 dan BUKTI - P5)

18. Bahwa dari copy dokumen yang belum ditandatangani itulah PENGGUGAT juga mengetahui bahwa dokumen yang ditandatangani oleh PENGGUGAT berupa draft Akta Notaris Djedjem Widjaya, SH tentang Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli serta Kuasa Menjual atas sebuah Unit Apartemen yang terletak di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/008/008 milik isteri PENGGUGAT (LUCIANA); dimana PENGGUGAT ikut menandatangani Akta tersebut karena yang menjadi Penjual adalah Isteri PENGGUGAT (LUCIANA) dan yang menjadi Pembelinya adalah TERGUGAT I.

19. Bahwa dengan demikian, pada saat peristiwa hukum penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual di rumahnya TERGUGAT I pada tanggal 20 Desember 2004 tersebut PENGGUGAT hanya mengetahui bahwa yang ditandatangani oleh PENGGUGAT adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diikuti Kuasa Menjual atas sebuah Unit Apartemen di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/008/008 milik Isteri Penggugat (LUCIANA) dimana LUCIANA bertindak sebagai Penjual dan oleh karenanya secara hukum PENGGUGAT turut menandatangani akta dimaksud sebagai bentuk persetujuannya;

20. Bahwa pada saat penandatanganan Akta tersebut tidak dilakukan dihadapan Notaris Djedjem Widjaya, SH akan tetapi di Rumahnya TERGUGAT I serta tidak dibacakan baik oleh Notaris



maupun TERGUGAT I, dan PENGGUGAT pada saat itu tidak diberi kesempatan untuk membaca dan mengetahui isi akta dimaksud.

21. Bahwajika pada saat peristiwa hukum penandatanganan Akta Perjanjian di rumahnya TERGUGAT I tanggal 20 Desember 2004 tersebut PENGGUGAT mengetahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli dimaksud adalah Perjanjian Pengikatan Jual beli atas obyek tanah dan bangunan yang jadi jaminan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berupa Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan yang terletak di Jl. Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara tentu PENGGUGAT akan menolaknya dengan tegas dan tidak akan pernah menyetujuinya karena nilai obyek Tanah dan Bangunan sebagaimana Serifikat HGB 2093/Pejagalan dimaksud pada saat itu nilai NJOPnya saja Rp.2.304.728.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta tujuh ratus dua pulh delapan ribu rupiah) (**BUKTI - P6**) atau harga pasar wajarnya berkisar antara Rp.3.500.000-.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I hanya sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah)

22. Bahwa kemudian pada tahun 2011, atas permintaan Isterinya yang juga merupakan kakak kandung TERGUGAT I, PENGGUGAT diminta membantu TERGUGAT I untuk meminjam uang ke Bank UOB Thamrindengan cara turut menjaminkan Serifikat HGB No.2093 tahun 1985 milik PENGGUGAT;

23. Bahwa atas permintaan isteri Penggugat tersebut, PENGGUGAT telah turut menjaminkan Aset nyayang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav No.14 KecamatanPenjaringan, Jakarta Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tahun 1985 untuk dijadikan Tambahan Jaminan Kredit TERGUGAT I di Bank UOB Thamrin Jakarta; persetujuan mana diwujudkan dengan hadirnya PENGGUGAT untuk menandatangani dokumen yang diperlukan sehubungan dengan permohonan pemberian kredit dimaksud, yaitu :

Pertama :



Penandatanganan Perjanjian Kredit No.46 tanggal 18 Mei 2011 serta Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) No.50 tanggal 18 Mei 2011 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris FX BUDI SANTOSO ISBANDI, SH dan ditandatangani di Rumahnya TERGUGAT I di Pluit, dan selanjutnya atas Aset milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Muara Karang No. 3 Blok D Kav No.14 Pejagalan, Jakarta Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 23 tanggal 16 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris TATI NURWATY, SH telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama senilai Rp.5.000.000.000,- sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 4187 tanggal 14 Juli 2011; **(BUKTI – P7)**

Kedua :

Penandatanganan Perjanjian Kredit No. 92 tanggal 26 Februari 2014 serta Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) No. 94 tanggal 26 Februari 2014 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris FX BUDI SANTOSO ISBANDI, SH dan ditandatangani di Kantor Bank UOB di Jl. Thamrin Jakarta, dan selanjutnya atas Aset milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Muara Karang No. 3 Blok D Kav No.14 Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 5 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris TATI NURWATY, SH telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Kedua senilai Rp.2.085.000.000,-(dua milyar delapan puluh lima juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor : 2579 tanggal 21 April 2014; **(BUKTI -P8)**

24.Bahwa dari hasil pinjaman kredit TERGUGAT I ke Bank UOB Thamrin Jakarta tersebut, PENGGUGAT memperoleh lagi pinjaman dari TERGUGAT I sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) namun atas pinjaman tersebut Penggugat tetap membayar bunganya; dan atas pokok pinjaman tersebut sudah PENGGUGAT bayar sebesar Rp.125.000.000,-(seratus duapuluh lima juta rupiah);

Halaman 11 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



25. Bahwa selanjutnya atas Aset Bangunan Berupa Gudang Milik Penggugat yang terletak di Jalan Muara Karang No.3 Blok D Kav No.14 Penjaringan Jakarta Utara tersebut yang statusnya sedang dijaminkan kepada Bank UOB Thamrin sebagaimana diatas, atas seijin Bank UOB oleh PENGGUGAT telah disewakan kepada pihak ketiga sebagaimana terbukti dari AKTA SEWA MENYEWA No.56 tanggal 10 September 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris FENTY ABDIDIN, SH Notaris di Jakarta; **(BUKTI - P9)**

26. Bahwa kemudian pada tahun 2016 pada saat PENGGUGAT hendak mengikuti Program TAX Amnesty, ketika PENGGUGAT membutuhkan data dan Copy Sertifikat HGB No. 2093/Pejagalan guna kelengkapan permohonan Tax Amnesty, TERGUGAT I bukannya memberikan Copy Sertifikat HGB No. 2093/Pejagalan dimaksud, namun pada tanggal 5 September 2016 TERGUGAT I malahan mengirimkan via kurir berupa Copy Akta Notaris Nomor 23 dan Akta Notaris Nomor 24 yang keduanya dibuat oleh Notaris Djedjem Wijaya, SH pada tanggal 20 Desember 2004;

27. Bahwa setelah dipelajari ternyata Akta Notaris Nomor 23 tersebut isinya berupa Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT sebagai Penjual dengan TERGUGAT I sebagai Pembeli atas Obyek tanah dan bangunan sesuai HGB No.2093/Pejagalan tahun 1985, sedangkan Akta Notaris 24 tentang Kuasa Menjual, dimana PENGGUGAT sebagai Pemberi Kuasa dan TERGUGAT I sebagai Penerima Kuasanya; **(BUKTI – P10 dan BUKTI- P11)**

28. Bahwa setelah menerima copy Akta Notaris Djedjem Wijaya No.23 dan 24 tanggal 20 Desember 2004 tersebut PENGGUGAT marah kepada TERGUGAT I karena merasa tidak pernah menandatangani Akta Notaris Nomor 23 dan 24 tersebut; Dan sejak saat itu hubungan kekeluargaan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I menjadi tidak harmonis; dan atas kejadian tersebut, PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I segera mengembalikan Sertifikat HGB No. 2093/Pejagalan tersebut, namun Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tersebut nyatanya memang masih dalam Jaminan di Bank UOB Thamrin Jakarta.

29. Bahwa ditengah hubungan yang tidak harmonis antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang disebabkan adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Notaris No.23 dan 24 yang dibuat oleh Notaris Djedjem Wijaya, SH tersebut, lalu hadirilah seseorang yang dituakan oleh PENGGUGAT yang bernama Gunawan yang juga merupakan sahabat dari TERGUGAT I yang menawarkan bersedia membantu menyelesaikan persoalan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berkenaan dengan adanya Akta Notaris No.23 dan 24 dimaksud yang berawal dari adanya utang piutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

Kemudian atas tawaran Sdr. Gunawan tersebut selanjutnya PENGGUGAT pada tanggal 23 Maret 2017 telah diminta untuk menandatangani Kuasa kepada Gunawan Cs untuk membantu menyelesaikan Persoalan yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut.

30.Bahwa Surat Kuasa tanggal 23 Maret 2017 tersebut format dan isinya yang membuat adalah Sdr. Gunawan selaku Penerima Kuasa.

Adapun isi Surat Kuasa dari PENGGUGAT kepada Gunawan cs tanggal 23 Maret 2017 pada intinya adalah sebagai berikut :

- a) Memberikan Kuasa kepada Gunawan Cs untuk menyelesaikan perkara terhadap TERGUGAT I mengenai Hal ganti Rugi dengan nominal yang akan ditentukan oleh Penerima Kuasa.
- b) Bahwa Sdr. TERGUGAT I akan menyelesaikan hutangnya Sdr. Marta dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Penyelesaian Kartu Kredit sebesar Rp.500.000.000,-
 - Peyeleasian hutang dengan Bank sebesar Rp.1.900.000.000,- bersama dengan bunga bank yang akan diselesaikan 3 tahun.
 - Pembayaran Tax Amnesty sebesar Rp.500.000.000,- dibayarkan oleh Sdr. TERGUGAT I paling lambat 31 Maret 2017;
 - Pelunasan hutang dengan Sdr. Marta sebesar Rp.600.000.000,- dilunasi sesuai dengan kebijaksanaan Sdr. TERGUGAT I

Apabila perkara ini telah selesai maka dari kedua belah pihak berjanji untuk tidak membicarakan perkara yang telah lewat;
(BUKTI - P17)

Halaman 13 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



31. Bahwa selanjutnya atas usaha Gunawan cs tersebut pada tanggal 30 Maret 2017 dibuat dan ditandatangani Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dimaksud. Adapun isi perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

- a) Atas kebijaksanaan Sdr. TERGUGAT I (Pihak Kedua), dengan surat ini kedua belah pihak mengadakan perjanjian sebagai berikut :
- b) Mengenai Hutang PENGGUGAT sebesar Rp.575.000.000,- kepada TERGUGAT I dianggap LUNAS;
- c) TERGUGAT I akan melunasi tagihan kartu kredit PENGGUGAT sebesar Rp.500.000.000,-
- d) Mengenai hutang PENGGUGAT pada Bank BRI sebesar Rp.1.900.000.000,-, Sdr. TERGUGAT I akan membantu pembayaran bunganya saja sebesar Rp.16.000.000,- setiap bulan selama 2 (dua) tahun terhitung sejak ditandatanganinya surat perjanjian ini.

Dengan ditandatanganinya surat ini, maka seluruh masalah diantara kedua belah pihak dianggap selesai. **(BUKTI - P18)**

32. Bahwa pada saat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 tersebut disodorkan kepada PENGGUGAT untuk ditandatangani, semua pihak sudah menandatanganinya terkecuali PENGGUGAT;

33. Bahwapada saat penandatanganan perjanjian tanggal 30 Maret 2017 tersebut, PENGGUGAT belum mengetahui bahwa Tanah dan Bangunan (aset aquo) yang menjadi jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I telah di balik namakan oleh Tergugat I menjadi atas nama TERGUGAT I, PENGGUGAT hanya mengetahui sebatas adanya PPJB sebagaimana Akta Notaris No.23 Tanggal 20 Desember 2004;

34. Bahwa menindak lanjuti Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 dimaksud, untuk meyakinkan PENGGUGAT agar menerima dengan ikhlas isi Perjanjian tersebut karena Sdr. Iwan Susilo sudah sangat baik hati memberikan lebih dari yang diminta, Sdr. Gunawan pada tanggal 31 Maret 2017 tiba tiba memberitahukan kepada PENGGUGAT melalui suratnya sebagai berikut : **(Bukti - P19)**

Bersama dengan surat ini saya Gunawan Gusti di hadapan Sang Budha menyatakan sebagai berikut:



Melanjutkan Surat Perjanjian 30 Maret 2017, Sdr. Marta Riawan dengan Sdr. Iwan Susilo menurut pandangan Tema 3 Orang bahwa Sdr. Iwan Susilo sudah sangat luar biasa bijaksana/hati yang mulia.

Dari data-data Sdr. Marta Riawan sudah kami tanyakan kepada pengacara terkenal di Jakarta bahwa tidak ada permasalahan terhadap hukum. Pandangan dan Pikiran Sdr. Marta Riawan selama ini salah, tidak masuk akal. Urusan pinjam nama gudang tidak ada urusan dengan keluarga.

Mengenai hal hutang di Bank BRI (Bank Rakyat Indonesia) sebesar Rp.1.900.000.000,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah) team akan membantu dalam 2 (dua) tahun untuk penyelesaian hutang tersebut.

Dalam 2 (dua) tahun kedepan Sdr. Marta tidak boleh mengungkit apapun yang sudah berlalu jadi orang pasti ada salah, tetapi orang yang berani mengakui kesalahannya itu yang gantlemen.

Sdr. Marta Riawan sebagai kepala keluarga harus sayang istri tercinta dan juga keharmonisan keluarga, yang lalu sudah dilupakan semua dan tidak diungkit-ungkit kembali

Jika setelah 2 (dua) tahun Sdr. Iwan Susilo tidak dapat menyelesaikan hutang tersebut Saya Gunawan Gusti sudah berbicara dengan anak Saya, yaitu Heru Susanto Gusti mengenai hutang Rp.1.900.000.000,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah) kami akan membantu melunasinya

Apabila Sdr. Marta Riawan selama 2 (dua) tahun Tidak menjaga kerukunan dan keharmonisan dalam keluarga surat ini kami akan **BATALKAN** dan tidak uruskan lagi.

Terima kasih atas perhatiannya.

Hormat Saya,

Gunawan Gusti

35.Bahwa atas tawaran Sdr. Gunawan sebagaimana termuat dalam suratnya tertanggal 31 Maret tersebut yang mengatakan akan membantu melunasi utang Penggugat ke Bank BRI sebesar Rp.1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah), PENGGUGAT menolak dengan tegas tawaran tersebut setelah PENGGUGAT mengetahui berdasarkan informasi dari BPN ternyata Aset terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D



Kav. No.14 Kecamatan. Pejagalan Jakarta Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan dimaksud telah dibaliknamakan oleh TERGUGAT I menjadi atas nama TERGUGAT I, dan tolakan mana disampaikan oleh PENGGUGAT melalui Suratnya tanggal 18 Februari 2019; **(Bukti -P20);**

TENTANG RIWAYAT TERBITNYA AKTA NOTARIS No.23 dan 24

36.Bahwa untuk mengetahui mengapa sampai terbit Akta Notaris No.23 dan 24 sebagaimana tersebut, PENGGUGAT berusaha mencari Notaris Djedjem Wijaya, SH di Kantornya, namun ternyata Notaris Djedjem Wijaya telah pensiun, dan didapat informasi bahwa sebagai notaris Protokolnya adalah Notaris Nurman Rizal, SH. Perlu waktu hampir 3 (tiga) tahun untuk menemukan Notaris Nurman Rizal, SH sebagai Notaris Protokol Djedjem Wijaya, SH. Karena pindah pindah kantor, Dan akhirnya pada tanggal 23 April 2019 PENGGUGAT menemukan Notaris Nurman Rizal sebagai protokol Notaris Djedjem Wijaya. Dan kemudian setelah disampaikan maksud dan tujuan mencarinya, Notaris Nurman Rizal akhirnya memberikan Tambahan Salinan Akta Nomor 23 dan 24 tanggal 20 Desember 2004; **(BUKTI - P12 dan BUKTI - P13);**

37.Bahwa setelah PENGGUGAT melihat sendiri AKTA ASLINYA di Kantor Notaris NURMAN RIZAL, SH selaku Notaris Protokolnya serta dengan membandingkan bukti yang PENGGUGAT milik berupa copy Akta yang belum ditandatangani ternyata dapat diketahui bahwa terbukti penandatanganan Akta Nomor 23 dan 24 dilakukan berbarengan dengan penandatanganan Pengikatan Jual Beli Apartemen milik LUCIANA isterinya PENGGUGAT yang ditandatangani di Rumahnya TERGUGAT I pada tanggal 20 Desember 2004, hal tersebut dapat dibuktikan dari Tanggal serta Nomor Urut Aktanya yaitu No.21 dan 22 Untuk Pengikatan Jual Beli Obyek Apartemen di Kelapa Gading Milik Luciana (Isteri Penggugat) dan Akta No.23 dan 24 Untuk Pengikatan Jual Beli atas Obyek milik Penggugat sebagaimana SHGB No.2093/Pejagalan yang kesemuanya ditandatangani pada tanggal 20 Desember 2004; Dan sejak saat itulah PENGGUGAT mengetahui dan menyadari ternyata dokumen yang telah



ditandatangani pada tahun 2004 di rumahnya TERGUGAT I itulah yang dijadikan dokumen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta Akta Pemberian Kuasa oleh TERGUGAT I dengan bekerjasama dengan Notaris Djedjem Widjaya,SH;

38.Bahwa dengan adanya Akta Notaris Nomor 23 dan 24 sebagaimana dimaksud jelas dapat membuktikan bahwa TERGUGAT I memiliki itikad buruk untuk menguasai dan memiliki agunan milik PENGUGAT dengan cara berlaku curang dan melawan hukumnya itu dengan mendomplengkan penandatanganan Akta nomor 23 dan 24 pada saat penandatanganan akta nomor 21 dan 22 dengan tidak memberikan penjelasan serta kesempatan untuk membacanya, PENGUGAT hanya diberikan copy Akta nomor 21 dan 22 saja.

39.Bahwa Format dan isi Akta Nomor 21 dan 22 sama dengan Akta nomor 23 dan 24, yaitu berupa Pengikatan Jual Beli yang diikuti dengan Kuasa Menjual, demikian juga para pihaknya sama, yang berbeda adalah obyeknya saja.

Dengan demikian sulit membedakan jika hanya diperlihatkan halaman satunya saja, tanpa diberikan kesempatan untuk membaca akta dimaksud. Dalam penandatanganan akta dimaksud PENGUGAT tidak diberikan kesempatan untuk membaca.

40.Bahwajika pada saat penandatanganan dokumen di rumah TERGUGAT I pada tanggal 20 Desember 2004 dimaksud dilakukan secara transparan dan dijelaskan dokumen yang akan ditandatangani, tentunya PENGUGAT tidak akan pernah maumenandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diikuti dengan Kuasa Menjualtersebut, karena nilai obyek jual beli berupa SHGB No.2093/Pejagalantanggal 7 September 1985 tersebut pada saatitu Nilai NJOP nyasaja Rp.2.304.728.000,-(dua milyar tiga ratus empat juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah) .Artinya nilai pasar wajar pada saat itu sekitar Rp.3.500.000.000,-(tiga milyar lima ratus juta rupiah) lebih, sedangkan utang Penggugat kepada TERGUGAT I hanya sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) **(BUKTI – P6)**

41.Bahwa penandatanganan dokumen akta Notaris Nomor 23 dan 24 tersebut tidak dilakukan dihadapan notaris dan tidakdilakukan di Kantor Notari sserta tidak terlebihdahulu dibacakan kepada



para pihak, akan tetapi ditandatangani di Rumahnya TERGUGAT I tanpa dihadiri dan disaksikan oleh Notaris atau pegawainya;

TENTANG PROSES BALIK NAMA ASET AQUO MILIK PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I

42. Bahwa selanjutnya, untuk menjawab kecurigaan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I tentang keberadaan dan Status Kepemilikan Aset Penggugat yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan. Pejagalan Jakarta Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093/Pejagalandimaksud; pada tanggal 7 Februari 2019 PENGGUGAT mengajukan Permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Kantor Pertanahan Jakarta Utara dengan maksud untuk mengecek apakah aset tersebut masih atas nama Penggugat atau sudah dialihkan.

43. Bahwa ternyata Kecurigaan PENGGUGAT tersebut benar terbukti dengan diterimanya surat balasan permohonan SKPT dimaksud yang dituangkan dalam Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No : 493/31.300.8/11/2019 tanggal 14 Februari 2019, yang menyatakan sebagai berikut :

(BUKTI - P14)

Sehubungan dengan permohonan Saudara tanggal 07 Februari 2019 perihal tersebut di atas, bersama ini dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Bahwa data-data permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang Saudara sampaikan kepada kami, tidak terdapat bukti hubungan hukum antara Saudara dengan bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2093 Kelurahan Pejagalan.
- b) Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 2093 Kelurahan Pejagalan diterbitkan pada tanggal 7-9-1985, seluas 1.000 m2, semula tercatat atas nama PENGGUGAT (TJHIN FAI LIONG).
- c) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-12-2016 No. 437/2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah STEPHANE WILAMARTA, SH hak atas tanahnya beralih kepada TERGUGAT I .



d) Berkaitan dengan uraian pada angka 1 (satu) tersebut di atas terhadap permohonan yang Saudara ajukan saat ini belum dapat kami penuhi.

44. Bahwa berdasarkan Surat Jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No : 493/31.300.8/11/2019 tanggal 14 Februari 2019 itulah PENGUGAT baru mengetahui bahwa ternyata Tanah dan bangunan Gudang milik PENGUGAT sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tersebut yang dititipkan kepada TERGUGAT I sebagai Jaminan Pembayaran Utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I, telah dialihkan secara tanpa hak oleh TERGUGAT I ke atas namanya sendiri berdasarkan Akta Jual Beli No.437/2016 melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) STEPHANI WILAMARTA yang hanya mendasarkan diri pada Pengikatan Jual Beli dan KUASA MUTLAK sebagaimana dimaksud tanpa mengklarifikasi kebenarannya kepada PENGUGAT;

45. Bahwa setelah mengetahui aset milik Penggugat yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan -- Jakarta Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093 dimaksud telah beralih kepada TERGUGAT melalui Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) STEPHANI WILAMARTA, SH, selanjutnya PENGUGAT menemui PPAT dimaksud untuk menanyakan dan sekaligus meminta bukti-bukti dasar tentang beralihnya Sertifikat HGB No.2093 dimaksud dari PENGUGAT kepada TERGUGAT. Namun demikian PPAT STEPHANI WILAMARTA tidak memberikannya dan bahkan walaupun PENGUGAT telah memberikan Somasi melalui Surat Somasi tanggal 18 Juni 2020, namun hingga Surat Gugatan ini disampaikan, PPAT STEPHANI WILAMARTA, SH tidak menghiraukannya. **(BUKTI-P15)**

46. Bahwa selanjutnya, untuk mengetahui mengapa Sertifikat HGB No.2093 milik PENGUGAT tersebut bisa dibalik namakan kepada pihak lain padahal sedang diagunkan ke Bank UOB Indonesia (TERGUGAT IV), dan setelah PENGUGAT menanyakan ke Bank UOB Indonesia di Jl. Thamrin Jakarta (TERGUGAT IV), ternyata Kreditnya sudah dilunasi oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I pada bulan februari 2015 dan Asli Sertifikat HGB No.2093 beserta dokumen lainnya atas nama PENGGUGAT telah diserahkan langsung oleh pihak Bank UOB Indonesia (TERGUGAT IV) kepada Sdr, Tri Wahyu Nugroho yang merupakan Kuasa dari TERGUGAT I tanpa seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT; seharusnya dokumen berupa Sertifikat HGB No2093/1985 beserta dokumen lainnya atas nama PENGGUGAT diserahkan kepada PENGGUGAT dan bukannya kepada pihak lain yang namanya tidak tercantum dalam dokumen tersebut;**(BUKTI - P16)**

47.BahwaPENGGUGAT tidak pernah tahu, tidak pernah diberitahudan tidak pernah hadir ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah STEPHANI WILAMARTA, SH untuk menyampaikan niatnya mengalihkan Aset dimaksud kepada TERGUGAT I, tidak pernah menyuruh untuk membuat dan menandatangani AKTA JUAL BELI Nomor 437/2016 tanggal 22 Desember 2016 dimaksud;

48.Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual aset berupa tanah dan bangunan yang terletak di jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 KecamatanPejagalan, Jakarta Utara kepada siapapun sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan dimaksud; penyerahan Sertifikat HGB No.2093 kepada TERGUGAT I hanyalah untuk menjamin utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah);

49.Bahwa dengan beralihnya Aset milik PENGGUGAT kepada TERGUGATI yang terletak di jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 KecamatanPenjaringanJakarta Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tanggal 7 September 1985 dimaksud secara tidak sah dan melawan hukum, maka jelas SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT, karena PENGGUGAT telah kehilangan miliknya berupa Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat HGB No.2093 tersebut yang nilai NJOP tahun 2019 saja Rp.16.927.512.000,-(enam belas milyar Sembilan ratus dua puluh tujuh juta lima ratus dua belas ribu rupiah); sedangkannilai pasar wajarsekarang minimal Rp.24.000.000.000,-(duapuluhempatmilyar rupiah); kehilangan

Halaman 20 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



pendapatan serta kerugian immaterial yang tidak bisa dihitung jumlahnya; **(BUKTI – P21)**

B. TENTANG ADANYA AKTA No : 23 TENTANG PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA No. 24 TENTANG KUASA UNTUK MENJUAL YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DJEDJEM WIDJAYA, SH :

1. Bahwa Tidak Benar PENGUGAT telah menjual tanah dan Bangunan aquo sebagaimana Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan kepada kepada TERGUGAT I. sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.23 yang diikutidengan Kuasa Menjual Nomor 24 tanggal 20 Desemeber 2004 yang dibuat oleh Notaris Djedjem Widjaya, SH;
2. Bahwa yang benaradalah PENGUGAT telah menyerahkan Tanah dan Bangunan a quo sebagaimana tercantum dalam Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan kepada TERGUGAT I sebagai Jaminan Utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan janji untuk ditebus Kembali;
3. Bahwa pembuatan dan penandatanganan Akta Notaris Nomor 23 dan 24 persiapannya dilakukan oleh TERGUGAT I dengan cara tipu muslihat dan melawan hukum yaitu dengan mendomplengkan penandatanganan Akta nomor 23 dan 24 pada saat penandatanganan akta nomor 21 dan 22 dengan tidak memberikan penjelasan serta kesempatan untuk membacanya;
4. Bahwa secara historis proses penandatanganan Akta dimaksud dilakukan sebagai berikut, yaitu pada tanggal 20 Desember 2004, PENGUGAT diajak oleh isteri Penggugat yang bernama LUCIANA ke rumahnya TERGUGAT I untuk mengurus jual beli Apartemen miliknya (milik Luciana) di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/008/008, dan ketika sampai di Rumahnya TERGUGAT I, PENGUGAT disodori konsepperjanjian untuk ditandatangani oleh PENGUGAT dan Isteri Penggugat.Isteri PENGUGAT tanpa bertanya lagi langsung menandatangani dokumen tersebut; Sedangkan pada saat PENGUGAT disuruh menandatangani konsepperjanjian tersebut, Penggugat menanyakan tentang maksud penandatanganan dimaksud, dan dijawab oleh TERGUGAT I bahwa ini adalah hanya untuk

Halaman 21 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



formalitas saja. Dan Penggugat percaya pada Tergugat, karena dia masih saudara, yaitu Adik kandung isterinya;

5. Bahwa pada saat penandatanganan dokumen dimaksud, dokumen tidak dibacakan dan tidak dijelaskan serta PENGGUGAT tidak diberi kesempatan untuk melihat dan membaca, PENGGUGAT hanya diminta untuk membubuhkan tandatangannya beberapa kali ditempat yang sudah ditentukan letaknya, yang ditandai dengan pensil;

6. Bahwa setelah selesai menandatangani dokumen dimaksud kemudian PENGGUGAT meminta copy dokumen yang sudah ditandatangani, dan karena di rumah TERGUGAT I tidak ada mesin foto copy, lalu kemudian PENGGUGAT diberikan copy dokumen yang belum ditandatangani yang sudah tersedia sebelumnya. Dari copy dokumen yang belum ditandatangani tersebut, PENGGUGAT ketahui bahwa dokumen yang telah ditandatangani yaitu berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebuah unit Apartemen di Kelapa Gading milik Isteri Penggugat (Luciana) beserta Kuasa Menjualnya kepada TERGUGAT I. **(BUKTI – P4 dan - P5)**

7. Bahwa dari copy dokumen yang belum ditandatangani itulah PENGGUGAT juga mengetahui bahwa dokumen yang ditandatangani oleh PENGGUGAT berupa draft Akta tentang Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli serta Kuasa Menjual atas sebuah Unit Apartemen yang terletak di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/008/008 milik isteri PENGGUGAT (LUCIANA); dimana PENGGUGAT ikut menandatangani Akta tersebut karena yang menjadi Penjual adalah Isteri PENGGUGAT (LUCIANA) dan yang menjadi Pembeli adalah TERGUGAT I.

8. Bahwa dengan demikian, pada saat peristiwa hukum penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual di rumahnya TERGUGAT I pada tanggal 20 Desember 2004 tersebut PENGGUGAT hanya mengetahui bahwa yang ditandatangani oleh PENGGUGAT adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diikuti Kuasa Menjual atas sebuah Unit Apartemen di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/008/008 milik Isteri Penggugat (LUCIANA) dimana LUCIANA bertindak sebagai Penjual dan oleh karenanya secara hukum



PENGUGAT turut menandatangani akta dimaksud sebagai bentuk persetujuannya;

9. Bahwa dengan demikian dapat dipastikan pula bahwa pada saat penandatanganan Akta tersebut tidak dilakukan dihadapan Notaris Djedjem Widjaya, SH akan tetapi di Rumahnya TERGUGAT I serta tidak dibacakan baik oleh Notaris maupun TERGUGAT I, dan PENGUGAT pada saat itu tidak diberi kesempatan untuk membaca dan mengetahui isi akta dimaksud.

10. Bahwajika pada saat peristiwahukum penandatanganan Akta Perjanjian di rumahnya TERGUGAT I tanggal 20 Desember 2004 tersebut PENGUGAT mengetahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual belidimaksud adalah Perjanjian Pengikatan Jual beli atas obyek tanah dan bangunan yang dijaminan utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I berupa Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan yang terletak di Jl. Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utaratentu PENGUGAT akan menolaknya dengan tegas dan tidak akan pernah menyetujuinya karena nilai obyek Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat HGB 2093/Pejagalan dimaksud pada saat itu nilai NJOPnya saja Rp.2.304.728.000,-(dua milyar tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) **(BUKTI – P6)** dan jika dihitung harga pasar wajarnya berkisar antara Rp.3.500.000.000,-(tiga milyar lima ratus juta rupiah) sedangkan utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I hanya sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah).

11. Bahwa oleh karenanya PENGUGAT tidak pernah menyuruh untuk membuat dan menandatangani Akta Nomor 23 Tentang Pengikatan Jual Beli serta Akta Nomor 24 Tentang Kuasa Untuk Menjual yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Djedjem Widjaya, SH, Notaris di Jakarta;

12. Bahwa oleh karenanya pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 23 dan Kuasa Menjual 24 tanggal 20 Desember 2004 yang dibuat oleh Notaris Djedjem Widjaya, SH telah mengandung cacat hukum karena telah tidak memenuhi syarat formal dan materil suatu akta, yaitu :

- a) PENGUGAT tidak pernah menyepakati adanya Pengikatan Jual beli obyek aquo;



b) Akta tidak dibacakan dan tidak ditandatangani di hadapan Notaris;

**AKIBAT HUKUM AKTA NOTARIS NOMOR 23 dan NOMOR 24
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DJEDJEM WIDJAYA, SH :**

1. Bahwa Akta Notaris Nomor 23 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Notaris Nomor 24 tentang Kuasa Untuk Menjual tidak memenuhi syarat-syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, karena :

a) Perjanjian tersebut dibuat tanpa adanya kesepakatan yang sah antara para pihak, karenanya nyata PEGGUGAT tidak pernah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah aquo;

b) Perjanjian tersebut mengandung unsur tipu daya (bedrog) karena telah menyimpang dari maksud dan tujuan utama penyerahan tanah dan bangunan yaitu sebagai jaminan atas utang piutang tapi ternyata belakangan oleh TERGUGAT I dibuat dalam bentuk Pengikatan Jual Beli tanpa pengetahuan dan persetujuan dari PEGGUGAT, dimana proses pendatangannya pun dilakukan secara curang dengan mendomplengkan proses penandatanganan Akta lainnya;

c) Karena PEGGUGAT tidak pernah menjual tanah aquo, maka tentunya PEGGUGAT tidak pernah menerima pembayaran pelunasan jual beli tanah dan bangunan aquo sebagaimana disebutkan dalam PPJB;

2. Bahwa Akta Notaris Nomor 23 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Notaris Nomor 24 tentang Kuasa Untuk Menjual tidak memenuhi syarat-syarat formil dan Materil suatu Akta, karena :

a) Akta tersebut dibuat tanpa memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata khususnya tentang adanya kata Sepakat dari para pihak

b) Akta tersebut tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris;

3. Bahwa Kuasa Mutlak yang tercantum dalam Akta Nomor 23 dan 24 tersebut adalah merupakan Kuasa Mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 jo Pasal



39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, hal tersebut terbukti :

- a) Kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali;
- b) Mengesampingkan ketentuan pasal 1813 KUHPerdara;
- c) Kuasa tersebut bukan merupakan satu kesatuan dengan perjanjian pokoknya;
- d) Kuasa Mutlak tersebut diterbitkan pada Pengikatan Jual Beli yang belum lunas;

4. Bahwa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 20 Desember 2004 yang diikuti dengan Akta Kuasa Menjual No.24 tanggal 20 Desember 2004 tidak lain merupakan akal-akalan yang dilakukan oleh TERGUGAT I berupa perjanjian jual beli pura-pura (**schijnhandeling**) yang bertentangan dengan hukum dan dilarang undang-undang.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 170.K/Sip/1959 tanggal 1 Agustus 1959 yang berbunyi:

“Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidak beresan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (wilsovereenstemming) yang bebas, haruslah dinyatakan batal”

5. Bahwa karena dasar perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah Perjanjian Utang Piutang, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 20 Desember 2004 serta Akta Kuasa Menjual No.24 tanggal 20 Desember 2004 haruslah dibatalkan karena itu adalah jual beli pura-pura (schijnhandeling);

6. Bahwa oleh karenanya AKTA Notaris No.23 dan Akta No. 24 telah tidak memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait, maka AKTA Notaris tersebut telah tergradasi kekuatan pembuktiannya dari AKTA OTENTIK Menjadi AKTA DIBAWAH TANGAN, dan dengan demikian secara hukum harus dibatalkan;

**C. TENTANG ADANYA AKTA JUAL BELI NO: 437/2016
TANGGAL 22 DESEMBER 2016 YANG DIBUAT OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STEPHANI WILAMARTA, SH.**



1. Bahwa PENGGUGAT belum pernah bertemu dan hadir ke Kantor PPAT STEPHANI WILAMARTA, SH
2. Bahwa PENGGUGAT belum pernah menandatangani AKTA JUAL BELI No:437/2016 Tanggal 22 Desember 2016 dimaksud;
3. Dengan demikian Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 437/2016 tidak dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan;
4. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 437/2016 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) STEPHANI WILAMARTA, SH hanya didasarkan pada Akta Notaris No.23 Tentang Pengikatan Jual Beli dan Akta No.24 tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Djedjem Widjaya, SH tanggal 20 Desember 2004;
5. Bahwa PPJB yang dijadikan dasar untuk balik nama tersebut adalah bukan merupakan PPJB LUNAS;
6. Bahwa TERGUGAT III dalam membuat Akta Jual Beli dimaksud tidak pernah mengklarifikasi kebenaran adanya Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual kepada PENGGUGAT selaku pihak dalam perjanjian tersebut;
7. PENGGUGAT juga tidak pernah menyerahkan bukti-bukti berupa dokumen tentang pembayaran pajak atas obyek a-quo untuk kepentingan pembuatan Akta jual beli dimaksud;
8. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 20 Desember 2004 serta Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 tanggal 20 Desember 2004 merupakan jual beli pura-pura (schijnhandeling) maka dengan sendirinya Akta Jual Beli No. 437/2016 tanggal 22 Desember 2016 menjadi batal demi hukum;
9. Bahwa menurut putusan Mahkamah Agung RI Jakarta tanggal 4 Desember 1972 No.690 K/Sip /1972 berbunyi "Jual beli dan sewa menyewa yang bertentangan dengan hukum patut untuk dibatalkan"
10. Bahwa menurut putusan Mahkamah Agung RI Jakarta tanggal 17 Januari 1973 No.556 K/Sip/1972 berbunyi: Jual beli dan sewa menyewa yang tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan (tidak layak) patut untuk dibatalkan;
11. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, RUMUSAN HUKUM KAMAR

Halaman 26 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



PERDATA UMUM Angka 7 : 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.

D. TENTANG ADANYA SURAT KUASA TANGGAL 23 MARET 2017 SERTA PERJANJIAN TANGGAL 30 MARET 2017

1. Bahwa Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 dibuat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2017 dari Marta Riawan (Penggugat) kepada Gunawan Cs;
2. Bahwabaik Surat Kuasa maupun Surat Perjanjian dimaksud bentuk dan isinya dibuat dan ditentukan oleh Gunawan cs selaku Penerima Kuasa, dan bukannya oleh Pemberi Kuasa;
3. Bahwabaik Surat Kuasa tgl. 23 Maret 2017 maupun Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 isinya sama sekali tidak mencerminkan dan tidak menyelesaikan persoalan yang sebenarnya terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang intinyabawha PENGGUGAT merasa dirugikan oleh TERGUGAT I yang disebabkan karena Aset PENGGUGAT berupa HGB No.2039/Pejagalan yang dititipkan sebagai jaminan utangnya kepada TERGUGAT I sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) , oleh TERGUGAT I telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diikuti dengan Pembuatan Kuasa Mutlak sebagaimana Akta Notaris No.23 dan 24 tanggal 20 Desember 2004 secara tanpa hak dan melawan hukum.
4. Bahwa Kewajiban pembayaran Kartu Kredit sebesar Rp.500.000.000,-, Pembayaran TAX Amnesty sebesar R%p. 500.000.000,- serta Utang kepada Bank BRI sebesar Rp.1.900.000.000,- bukanlah merupakan kewajiban dari TERGUGAT I, akan tetapi kewajiban atau utang dari PENGGUGAT kepada pihak lain, dimana tiba-tiba TERGUGAT I mau menyelesaikannya. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan, adapa ko TERGUGAT I sangat baik hati kepada PENGGUGAT ?.
5. Bahwaisi Surat Kuasa dan Isi Perjanjian tersebut faktanya lebih cenderung mengakomodir kepentingan TERGUGAT I, dan bahkan dikesankan seolah-olah TERGUGAT I telah berbuat baik

Halaman 27 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



hati dengan memberikan lebih dari pada yang diminta; Namundisilain, TERGUGAT I telah menutupi perbuatannya yang telah merugikan PENGGUGAT yang telah mengambil alih asset penggugat secara tanpa hak. Seharusnya dalam perjanjian tersebut, secara fair TERGUGAT I juga menyampaikan Nilai Agunan yang diambil alihnya, sertabera pakewajiban PENGGUGAT sebenarnya kepada TERGUGAT I; sehingga Kompensasi terjadi secara fair dengan sepakat para pihak;

6. Bahwa pada saat dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 tersebut, PENGGUGAT belum mengetahui bahwa Aset milik Penggugat yang dititipkan kepada TERGUGAT I sebagai jaminan utangnya telah dibaliknamakan menjadi atas nama TERGUGAT I; PENGGUGAT baru mengetahui sebatas telah dibuatkan PPJB atas asset dimaksud berdasarkan Akta No.23 tanggal 20 Desember 2004; sedangkan berdasarkan data, balik nama dimaksud dilakukan pada tanggal 22 Desember 2016;

7. Pada saat penandatanganan Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 dimaksud, kepada PENGGUGAT diasodorkan Draft Perjanjian yang sudah ditandatangani oleh para pihak, kecuali PENGGUGAT. Atau dengan kata lain PENGGUGAT menandatangani Dokumen Perjanjian tersebut setelah semuapihak memandatanganinya. Penggugat merasa di fight accommply.

8. Bahwa Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 yang semuladimaksud sebagaibentuk penyelesaian persoalanantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sehubungan dengan adanya Akta Notaris No.23 dan 24 yang berawald ariadanya utang piutangantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, telah dimanfaatkan oleh TERGUGAT I secaratidak fair atau curang untuk menutu pike salahannya dengan cara membebaskan kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I secara tidak adil dan tidak seimbang;

9. Bahwa dalam Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 dimaksud tidak dicantumkan berapa nilai kewajiban PENGGUGAT yang sebenarnya serta tidak dicantumkan berapanilai Aset milik Penggugat yang telah diambil alih oleh



TERGUGAT I; Bahkan dalam Perjanjian tersebut tidak disinggung sama sekali tentang status dan keberadaan Aset milik Penggugat yang telah diambil alih oleh TERGUGAT tersebut sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 23 tanggal 20 Desember 2014 tentang Pengikatan Jual Beli;

4. Bahwa Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 secara hukum tidak dapat dikatakan sebagai perjanjian kompensasi atas utang-utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dengan Jaminan Utang berupa SHGB No.2093/Pejagalan yang dikuasai oleh TERGUGAT I, karena menurut pasal 1427 KUHPerdara : "Perjumpaan hanyalah terjadi antara dua utang yang kedua-duanya berpokok sejumlah uang, atau sesuatu jumlah barang yang dapat dihabiskan, dari jenis yang sama, dan yang keduanya dapat ditetapkan serta ditagih seketika".

5. Bahwa sebagai kelanjutan Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017, tiba-tiba Sdr. Gunawan yang diberi kuasa untuk menyelesaikan persoalan Penggugat dengan Tergugat I, menyatakan kesediaannya untuk membantu menyelesaikan kewajiban Penggugat kepada Bank BRI sebesar Rp.,1.900.000.000,-(satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) dari uangnya sendiri dan menasehati Penggugat untuk tidak mengungkit-ngungkit lagi kesalahan Tergugat I.

6. Bahwa setelah mengetahui ternyata sejak Desember 2016 Aset Aquo dimaksud telah dibaliknamakan oleh TERGUGAT I menjadi atas Namanya sendiri, kemudian PENGGUGAT menolak tawaran Sdr. Gunawan sebagaimana disampaikan oleh Sdr. Gunawan tersebut sebagaimana point 5 diatas;

7. Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum terbitnya perjanjian tanggal 30 Maret 2017, darimulai munculnya Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2017 sampai dengan terbitnya Surat Sdr. Gunawan tanggal 30 Maret 2017 yang kemudian baru dijawab oleh PENGGUGAT melalui Suratnya tanggal 18 Februari 2019 tersebutlah Membuktikan hal-hal sebagai berikut :

- a) Bahwa Perjanjian tersebut Membuktikan bahwa utang piutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) adalah benar adanya dan belum dilunasi oleh PENGGUGAT sampai



dengan ditandatanganinya perjanjian tanggal 30 Maret 2017 dimaksud;

b) Membuktikan bahwa Perjanjian tanggal 30 Maret 2017, oleh TERGUGAT I telah dimanfaatkan untuk menjustifikasi kecurangannya yang telah mengambil alih jaminan utang milik Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum dengan cara membebaskan Utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

c) Bahwa adanya embel-embel atau syarat agar PENGGUGAT tidak mengungkit-ngungkit persoalan sebelumnya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian tanggal 30 Maret 2017 dan dipertegas dengan Surat Sdr.Gunawan tanggal 31 Maret 2017, Membuktikan bahwa ada suatu kesalahan yang diakui oleh TERGUGAT I, dan kesalahan dimaksud adalah telah mengambil alih Aset milik Penggugat yang dijadikan Utang kepada Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum sengan membuat Akta Notaris No.23 dan 24 tanggal 20 Desember 2004 serta Akta Notaris No. No. 437/2016 berupa AJB yang dibuat oleh Notaris Stephany Wilamarta, SH;

8. Bahwa dengan Demikian, Surat Kuasa tanggal 23 Maret 2017 Serta Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 yang telah dimanfaatkan oleh TERGUGAT I untuk menjustifikasi kecurangannya yang telah mengam bilalihJ aminan Utang Milik Penggugat berupa Sertifikat HGB No.2093/Pajagalan (Bukti P-1) secara tanpa hak dan melawan hukum dengan cara membebaskan utang-utang Penggugat yang nilainya tidak sepadan dengan nilai jaminan yang diambil aliha dalah merupakan Tindakan yang bertentangandengan kepatutan dan keadilan yang berupa Perbuatan Penyalahgunaan keadaan; dan oleh karenanya Perjanjian tersebut disamping telah tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, Perjanjian tersebut juga mengandungun surdwang, dwaling dan bedrogatau Kehilafan, paksaan dan Tipuan, dan dengandemikian Surat Kuasa Tanggal

Halaman 30 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



23 Maret 2017 serta Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 tersebut **demi hukum harus dibatalkan.**

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT :

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I :

1. Bahwa TERGUGAT I secara tanpa hak dan secara melawan hukum telah mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan milik PENGUGAT yang menjadi agunan utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I -yang terletak di jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Penjaringan Jakarta Utara sebagaimana tertera dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan tanggal 07-09-1985 kepada dirinya sendiri (TERGUGAT I);
2. Pengalihan Hak kepemilikan dimaksud dalam point 1 dilakukan dengan cara pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Menjual No.24 tanggal 20 Desember 2004 yang selanjutnya mengalihkan kepemilikan Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan sebagaimana dimaksud melalui Akta Jual Beli No.437/2016;
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam bidang PERJANJIAN sebagaimana Putusannya Mahkamah Agung No. 3641 K/PdU2001 tanggal 11 September 2002

KAIDAH HUKUM :

- Dalam azas kebebasan berkontrak Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya.;
- Dalam perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan keputusan, keadilan, perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian;

PERTIMBANGAN HUKUM :

Bahwa azas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak yang berarti dalam keadaan tertentu Hakim berwenang melalui tafsiran hukum untuk meneliti serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan

Halaman 31 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



kehendaknya seolah-olah perjanjian terjadi secara sepihak. Mengingat sistim hukum perjanjian yang bersifat terbuka, maka pada waktu terjadi suatu perjanjian yang berlaku tidak hanya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Hukum Adat saja, tetapi nilai-nilai hukum lainnya yang hidup dikalangan rakyat lainnya sesuai dengan kepatutan, keadilan perikemanusiaan seperti penyalahgunaan keadaan atau larangan penyalahgunaan ekonomi yang berlaku secara berdampingan dan saling mengisi sehingga merupakan suatu kesatuan. Oleh karena itu nilai-nilai yang dimaksud mempunyai pengaruh yang dapat dipakai sebagai upaya terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati (Vide Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan Pembinaan Hukum M.A. hal 360).

4. Akibat adanya penyalahgunaan keadaan dari salah satu pihak dalam posisi yang kuat dan keadaan menguntungkan, sehingga merugikan pihak lain yang dalam posisi lemah, adalah merupakan perbuatan yang tidak patut dan tercela, Hakim wajib memulihkan keseimbangan dan rasa keadilan masyarakat. (pasal 28 ayat 1 UU No 4 tahun 2004 jo UU pasal 4 dan pasal 5 No.48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman);

TERGUGAT I TIDAK MEMENUHI KRITERIA SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG PERLU DILINDUNGI.

Bahwa menurut SEMA No.4 Tahun 2016, RUMUSAN KAMAR PERDATA UMUM, HUKUM PERDATA MATERIIL, PERLINDUNGAN ATAS PIHAK YANG BERITIKAD BAIK, dijelaskan bahwa "Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPERdata adalah sebagai berikut" :

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 melalui pelelangan umum, atau
- Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
- Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:



- Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
- Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berkaitan dengan SEMA No.4 Tahun 2016 tersebut, TERGUGAT I telah mengambil alih asset milik PENGGUGAT dengan melanggar Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 berupa AKTA tidak dibacakan dan tidak ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT; Pembelian tidak dilakukan secara tunai dan terang; Pembelian dilakukan dengan harga yang tidak layak. Sehingga TERGUGAT I tidak memenuhi Kriteria sebagai Pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-undang;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II:

1. Bahwa TERGUGAT II dalam membuat Akta telah tidak menghadirkan pihak yang berkepentingan
2. Bahwa TERGUGAT II dalam membuat Aktanya telah memasukan informasi atau data yang tidak benar
3. Bahwa TERGUGAT II dalam membuat Aktanya telah tidak membacakan Aktanya kepada PENGGUGAT



4. Bahwa Perbuatan TERGUGAT II tersebut adalah tidak sesuai atau melanggar Undang-undang No. 30 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;

5. Bahwa TERGUGAT II dalam membuat Surat Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual telah memasukan Klausula yang termasuk sebagai Kuasa Mutlak, hal tersebut adalah merupakan pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak;

6. Bahwa Kuasa yang tercantum dalam Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 23 serta Surat Kuasa Menjual No.24 tidak lain adalah merupakan Surat Kuasa Mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Dalam Negeri No.14 Tahun 1982, hal tersebut terbukti dari :

- Kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali
- Mengesampingkan diri dari pasal 1813 KUHPerdara
- Isinya berupa peralihan hak

7. Bahwa kenyataannya PerjanjianPengikatanJualBeli Nomor 23 Tahun 2004 tersebut bukan merupakan PPJB Lunas, Penjual dalam hal ini Penggugat tidak pernah menerima pelunasan penjualan tanah dan bangunan tersebut, sedangkan Nilai penjualan sebagaimana tercantum dalam PPJB tersebut sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) adalah nilai utang yang dijamin oleh aset aquo, disisi lain nilaiobyekjualbelitersebut pada saatitusesuai NJOP nyaadalahsebesar Rp.2.304.728.000,- (duamilyartiga ratus empatjutatujuh ratus duapuluhdelapanribu rupiah) atauharga pasar wajarnya sekitar Rp.3.500.000.000,-(tiga milyar lima ratus juta rupiah);

8. Bahwa sesuai dengan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata, disebutkan bahwa point 7 disebutkan bahwa :

7. 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.

9. Bahwa TERGUGAT II untuk kepentingan TERGUGAT I telah membuat perjanjian jual beli pura-pura (**schijnhandeling**) yang dituangkan dalam Suatu Akta Pengikatan Jual Beli No.23 Tanggal 20



Desember 2004 yang diikuti dengan Kuasa Menjual No.24 tanggal 20 Desember 2004;

10. Bahwa dengan demikian terbukti TERGUGAT II dalam membuat Aktanya telah melanggar ketentuan sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 jo Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT III :

1. Bahwa TERGUGAT III dalam membuat Akta Jual Belinya hanya mendasarkan diri pada Pengikatan Jual Beli No. 23/2004 dan Surat Kuasa 24/2004 yang dibuat oleh Notaris Djedjem Wijaya, SH tanpa meneliti bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut sudah Lunas atau belum dan Surat Kuasa tersebut mengandung unsur Kuasa Mutlak atau tidak yang akhirnya AKTA JUAL BELI tersebut berakibat melanggar prosedur dan persyaratan Formil dan Materil pembuatan Akta PPAT, yaitu :

Pelanggaran Prosedur dan Persyaratan Formil :

- a) Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak (penjual dan pembeli) tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT dan atau di hadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli. Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : "Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Artinya proses pembuatan akta jual beli hingga penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli harus dilakukan dengan dihadiri para pihak dalam waktu yang bersamaan. Akan tetapi ada kalanya persyaratan ini tidak dilakukan, dimana salah satu alasannya adalah karena kesibukan para pihak sehingga para pihak tidak dapat datang ke kantor PPAT pada saat yang bersamaan untuk melakukan penandatanganan akta.
- b) PPAT tidak membacakan isi dari akta jual beli dihadapan para pihak secara terperinci, Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang

Halaman 35 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Pendaftaran Tanah : “PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”

c) Nilai harga transaksi yang dimuat di akta jual beli tidak sesuai dengan nilai harga transaksi sebenarnya. Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf a UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yaitu : Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dalam hal jual beli adalah harga transaksi;

Dalam hal ini nilai obyek jual beli yang tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sedangkan Nilai Obyek Pajak pada saat dibuatnya Akta Jual Beli yaitu Tahun 2016 sesuai NJOP adalah senilai Rp.12.004.512.000,-(dua belas milyar empat juta lima ratus dua belas ribu rupiah) atau jika dihitung nilai pasar wajarnya sekitar Rp.17.000.000.000,-(tujuh belas milyar rupiah) **(BUKTI – P20)**

Pelanggaran prosedur dan Persyaratan Materil :

Dalam kaitannya dengan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT adalah ketidakwenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum (handelingson bevoegdheid).

Salah satu penghadap bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak, dimana Surat Kuasa mutlak pada saat ini tidak diperbolehkan lagi khususnya dalam hubungannya dengan Tanah (benda tidak bergerak) yaitu berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, tanggal 6 Maret 1982, Apalagi Pengikatan Jual Beli nyabelumlunasmaka Surat Kuasa Mutlaknya juga menjaditidaksah jual-beli tanah dengan menggunakan surat kuasa mutlak tidak sah, **sehingga batal demi hukum.**

2. Akibat hokum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT yang mengakibatkan cacat hokum karena adanya :

a) Penyimpangan terhadap Syarat Formil



Berpijak pada syarat-syarat terpenuhinya akta otentik yang diatur pada Pasal 1868 KUHPerdata dikaitkan dengan ketentuan Pasal 95-102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka apabila ketentuan formil tersebut dilanggar, akan menyebabkan terdegradasinya kekuatan bukti sempurna dari akta jual beli tersebut menjadi kekuatan bukti tiakta dibawah tangan sehingga dapat dibatalkan

b) Penyimpangan terhadap Syarat Materil

Berpijak pada syarat-syarat perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata dikaitkan dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat subyektif (subyekhak atau para pihak yang menghadap atau komparan) dan syarat obyektif (obyekhak yang dialihkan) dalam pembuatan akta PPAT. Apabila syarat subyektif dan obyektif dilanggar, maka akta PPAT tersebut dapat dimintai pembatalan dan/atau dinyatakan batal demi hukum.

3. Bahwa Perbuatan TERGUGAT III telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak;
4. Bahwa Perbuatan PENGGUGAT III melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Pasal 22 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 : Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT
6. Sejak Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 berlaku, pembuatan kuasa mutlak yang berhubungan dengan tanah sudah tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat. Alasan larangan penggunaan kuasa mutlak ini adalah karena pembuatan kuasa mutlak sering disalahgunakan untuk melakukan jual beli tanah secara terselubung. Larangan mengenai penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemui dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan: "PPAT menolak untuk membuat akta jika, salah satu

Halaman 37 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak". Dalam bagian penjelasan Pasal 39 Ayat (1) huruf d tersebut dijabarkan bahwa yang dimaksud dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

7. Dalam penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah juga harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, yaitu:

- a. Kuasa tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB;
- b. PPJB yang menjadi perjanjian pokoknya juga harus merupakan PPJB lunas, dimana seluruh hak dari penjual sudah sepenuhnya terpenuhi karena pihak pembeli sudah memenuhi kewajibannya, yaitu membayar lunas harga objek tanah yang diperjualbelikan; dan
- c. Dalam penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah, pemberian kuasa harus diberikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli, tidak boleh disubstitusikan kepada pihak lain yang tidak memiliki kepentingan

8. Serta penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah hanya boleh diberikan oleh notaris apabila seluruh syarat yang ditentukan telah dipenuhi. Jika syarat-syarat tersebut belum terpenuhi sepenuhnya, notaris harus secara tegas menolak untuk menggunakan kuasa mutlak

9. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2584/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988, yang menegaskan bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam jual beli tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam prakteknya sering disalah gunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah;

10. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA UMUM Angka 7 : 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.

Halaman 38 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



11. Bahwa dengan demikian terbukti TERGUGAT III dalam membuat Aktanya telah melanggar ketentuan sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 jo Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997; Sehingga Aktanya harus dibatalkan

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT IV :

1. Bahwa PENGUGAT telah menyerahkan dokumen berupa Asli Sertifikat HGB No.2093 serta Asli Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.1606/IMB/1984 yang keduanya atas nama PENGUGAT kepada TERGUGAT IV sebagai Agunan Tambahan atas Kredit yang diberikan kepada TERGUGAT I, dimana PENGUGAT turut pula menandatangani baik Perjanjian Kredit maupun Perjanjian Hak Tanggungan;
2. Bahwa setelah Kredit dilunasi oleh TERGUGAT I, kemudian TERGUGAT IV telah menyerahkan dokumen milik PENGUGAT berupa Asli Sertifikat HGB No.2093 serta Asli Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.1606/IMB/1984 yang keduanya atas nama PENGUGAT kepada pihak lain yaitu kepada Sdr. Tri Wahyu Nugroho berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Februari 2015 dari TERGUGAT I (TERGUGAT I) tanpa seijin dan sepengetahuan PENGUGAT;
3. Bahwa seharusnya setelah kredit lunas, TERGUGAT IV menyerahkan dokumen berupa Sertifikat HGB No.2093/Pejagalanbeserta IMB No. 1606/IMB/1984 yang keduanya atas nama PENGUGAT yang jadi jaminan kredit dimaksud diserahkan kepada PENGUGATselakupemilik yang sah;
4. Dengan diserahkannya dokumen dimaksud kepada TERGUGAT I tanpa persetujuan dan ijin PENGUGAT, mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT karena dokumen tersebut secara tanpa hak telah dibaliknamakan oleh TERGUGAT I menjadi atas nama dirinya (TERGUGAT I).
5. Kerugian tersebut berupa kehilangan hak milik PENGUGAT berupa tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara KarangNo. 3 Blok. D Kav. No.14 KecamatanPenjaringan Jakarta Utara, sebagaimana terbukti dari Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan



yang diterbitkan pada tanggal 7 September 1985; Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985;

IV. KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT SEBAGAI AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT.

1) KERUGIAN MATERIL

a) Kerugian Materil yang langsung dialami oleh PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1 adalah berupa hilangnya Aset Penggugat berupa sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2093/Pejagalan tanggal 7 September 1985, yang terletak di Jalan Muara Karang Nomor 3 Blok D Kav No.14 Kecamatan Pejagalan, Jakarta Utara. Dan jika di rupiahkan maka Nilai Tanah dan bangunan dimaksud berdasarkan NJOP tahun 2019 saja Rp.16.927.512.000,- (enambelasmilyar Sembilan ratus duapuluhtujuhjuta lima ratus duabelasribu rupiah) sedangkan nilai pasar wajar sekarang minimal Rp.24. 000.000.000,- (dua puluh empatmilyar rupiah); **(BUKTI - P20)**

b) Kerugian materil yang telah dialami oleh Penggugat adalah berupa kehilangan pendapatan usaha sejak diambil alihnya tanah dan bangunan oleh Tergugat I secara melawan hukum yaitu sejak September 1999, maka kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp.50.000.000,- per bulan dikalikan 504 bulan (21 th) = Rp.25.200.000.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus juta rupiah);

2) KERUGIAN IMMATERIL

Kerugian immateril yang telah dialami oleh Penggugat berupa penderitaan psikis akibat kehilangan aset dan kehilangan usaha yang jika dirupiahkan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

MOHON SITA JAMINAN :

Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak siasia, maka cukup beralasan bagi PENGGUGAT untuk mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat meletakkan sita jaminan (conservatoirbeslag) atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan, Gambar Situasi No. 41 Tgl. 7 September 1985, Luas 1000 M2, atas nama PENGGUGAT (TJHIN FAI LIONG) yang telah berubah nama menjadi atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama IWAN SUSILO, terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav No.14 Kecamatan Pejagalan, Jakarta Utara.

Bahwa Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka bersama ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan Menghadirkan Para Pihak dipersidangan dan berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut

PETITUM

PRMAIR :

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sebagaimana terbukti dari Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan yang diterbitkan pada tanggal 7 September 1985; Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M2 dan Luas Bangunan 1032M2, Sertifikat Hak Guna Bangunan mana telah diperpanjang berdasarkan Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara Tanggal 18 Januari 2005 No. : 040/29-550.1-09.05-2005, adalah Milik PENGGUGAT;
- 3) Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara secara tanpa hak dan melawan hukum telah mengambil alih barang jaminan yang dijadikan utang kepada TERGUGAT I melalui Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Surat Kuasa Menjual atas sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan, seluas 1000 M2 (Seribu meter persegi) dan terdaftar atas nama PENGGUGAT (TJHIN FAI LIONG) yang menjadi jaminan utangnya, Tanpa seijin Pemiliknya yang sah;
- 4) Menyatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.23, Akta Surat Kuasa Menjual No.24 secara melawan hukum atas sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan, seluas 1000 M2 (Seribu meter persegi) dan terdaftar atas nama PENGGUGAT (TJHIN FAI LIONG), Tanpa seijin Pemiliknya yang sah
- 5) Menyatakan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat Akta Jual Beli No.437/2016 secara melawan hukum atas sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan, seluas 1000 M2 (Seribu meter persegi) dan

Halaman 41 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



terdaftar atas nama PENGUGAT (TJHIN FAI LIONG), Tanpa seijin Pemiliknya yang sah;

6) Menyatakan TERGUGAT IV melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyerahkan Asli dokumen sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tanggal 7 September 1985 dan Ijin Mendirikan bangunan (IMB) No.1606/IMB/1984 atas nama PENGUGAT yang merupakan Jaminan dari Kredit yang diberikannya, kepada pihak lain yang tidak berhak menerima dokumen tersebut;

7) Membatalkan Akta Notaris No. 23 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris No.24 tentang Kuasa Menjual tertanggal 20 Desember 2004 yang dibuat oleh Notaris DJEDJEM WIJAYA, S.H, MH;

8) Membatalkan Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016 yang dibuat oleh TERGUGAT III berdasarkan Akta Notaris No. 23 tertanggal 20 Desember 2004 Tentang Akta Pengikatan Jual-Beli dan Akta No. 24 tertanggal 20 Desember 2004 Tentang Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris DJEDJEM WIJAYA, S.H, MH tanpa sepengetahuan Klien PENGUGAT (In cassu PENGUGAT (TJHIN FAI LIONG) kepada TERGUGAT I (TERGUGAT I) karena bertentangan dengan Hukum dan dinyatakan tidak Sah secara Hukum;

9) Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan yang terletak di jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan - Jakarta Utara atas nama IWAN SUSILO tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak memiliki alas hak yang sah;

10) Menyatakan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2017 dari Marta Riawan (Penggugat) kepada Gunawan Cs, demi hukumbatal dan tidak mempunyai akibat hukum apapun yang mengikat para pihak;

11) Menyatakan Perjanjian tanggal 30 Maret 2019 yang dibuatantara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT Idemi hukum batal dan tidak mempunyai akibat huku mapapun yang mengikat para pihak;

12) Mengukum TERGUGAT I agar mengembalikan dan menyerahkanSertifikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan tanggal 07-09-1985 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan - Jakarta Utara atas Nama PENGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(MARTA RIAWAN / TJHIN FAI LIONG) kepada PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah tanpa syarat;

13) Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk mencoret kepemilikan Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama IWAN SUSILO dalam buku tanah dan mengembalikannya kepada atas nama MARTA RIAWAN;

14) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV (para Tergugat) secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil dan immateril sebesar Rp.35.200.000.000,- (tiga puluh lima milyar dua ratus juta rupiah), yang terdiri dari Kerugian Materiil akibat kehilangan usaha sebesar Rp.25.200.000.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus juta rupiah) serta kerugian immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah);

15) Menyatakan Utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang belum dibayar sejak tahun 1999 Sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

16) Menghukum PENGGUGAT untuk membayar Utangnya kepada TERGUGAT I sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) disertai bunga menurut undang-undang sebesar 6% (enam persen) per tahun sejak tahun 1999 sebesar Rp.756.000.000,- (tujuh ratus lima puluh enam juta rupiah) Sehingga Total pinjaman ditambah bunga menjadi sebesar Rp.1.356.000.000,-(satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta rupiah);

17) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Berlag) atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan, Gambar Situasi No. 41 Tgl. 7 September 1985, Luas 1000 M2, atas nama PENGGUGAT (TJHIN FAI LIONG), terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav No.14 Kecamatan Pejagalan, Jakarta Utara

Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau

SUBSIDAIR:

Bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar putusan dijatuhkan seadil-adilnya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV hadir kuasanya dalam

Halaman 43 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, sedangkan untuk Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka Majelis Hakim berpendapat kalau Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melepaskan haknya untuk mengajukan sanggahan atas gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu : Tiares Sirait, SH.,MH. berdasarkan Penetapan Nomor: 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr tanggal 26 Juni 2021;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan Hakim Mediator, maka atas Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 26 Juli 2021, diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan kedua belah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I telah mengajukan jawaban secara elitigasi melalui sistim Informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara (E-Court) tertanggal 18 Agustus 2021 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

A. EKSEPSI KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUT (EKSEPTIE ABSOLUTE COMPETENCY)

1. Bila dicermati secara teliti dalam surat gugatan Penggugat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam hal ini, TIDAK berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat a quo karena:

a. Gugatan Penggugat yang telah menarik Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta (Turut

Halaman 44 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Tergugat-I) sebagai pihak dalam perkara ini, yang dalam hal ini merupakan Pejabat Tata Usaha Negara.

b. Di dalam petitum Penggugat pada angka 9 halaman 29 dimana Penggugat meminta agar menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan atas nama Iwan Susilo / Tergugat-I tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak memiliki alas hak yang sah serta petitum pada angka 13 halaman 29 yang meminta untuk menghukum Turut Tergugat-I untuk mencoret kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan atas nama Iwan Susilo dalam buku tanah adalah **sudah jelas merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara** maka perihal kedua petitum gugatan tersebut **HARUSLAH DIAJUKAN** melalui upaya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) **BUKAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara**.

c. Berdasarkan uraian di atas, maka jelas **TERBUKTI dan TIDAK TERBANTAHKAN** bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan kewenangan dari **PTUN** maka untuk itu Tergugat-I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara TIDAK BERWENANG untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Oleh karena itu, SUDAH SEPATUTNYA gugatan Penggugat dinyatakan **TIDAK DAPAT** diterima karena perkara a quo merupakan wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara / PTUN karenanya **HARUSLAH diselesaikan / diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara BUKAN ke peradilan umum Cq Pengadilan Negeri Jakarta Utara**. Dengan demikian, gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. EKSEPSI RELATIVE

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. Mohon perhatian dari Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangatlah kabur (obscuur), ngawur dan sama sekali tidak jelas karena obyek sengketa yang dituntut oleh Penggugat pun **TIDAK JELAS** letak KECAMATAN dan KELURAHANNYA sebab antara posita dan petitumnya terjadi banyak



kejanggalan dan perbedaan yang menyebabkan kerancuan / kekaburan.

Bahwa di satu sisi Penggugat menyebutkan obyek tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14 **KECAMATAN PENJARINGAN (Bagian A angka 2, 7, 21, 23, 49, Bagian B angka 10, Bagian Petitum angka 2)**, tetapi ada juga yang tertulis **KECAMATAN PEJAGALAN (Bagian A Angka 35, 42, 48, Bagian IV halaman 28, Bagian Petitum angka 17)**.

Sehingga menjadi pertanyaan besar, dimanakah letak obyek sengketa yang sebetulnya digugat oleh Penggugat ?? di Kecamatan Penjaringan ataukah di Kecamatan Pejagalan ??

Jadi yang sesungguhnya mau dituntut oleh Penggugat itu apakah tanah dan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14 **KECAMATAN PENJARINGAN** atau yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14, **KECAMATAN PEJAGALAN** ??? Sebab tidak mungkin ada 1 (satu) obyek tanah yang sama berada di 2 (dua) kecamatan yang berbeda-beda !!

2. Kekaburan dan kerancuan gugatan a quo juga terjadi pada bagian petitum angka 9 dan 12 halaman 29, dimana di satu sisi pada angka 9 Penggugat menuntut agar **Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama IWAN SUSILO** dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sedangkan di sisi lain yaitu di petitum angka 12 Penggugat meminta agar Tergugat-I dihukum untuk mengembalikan dan menyerahkan **Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama MARTA RIAWAN**, jadi Tergugat-I kembali bertanya **Sertifikat HGB yang dituntut oleh Penggugat itu sebenarnya Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan yang atas nama IWAN SUSILO ataukah Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan yang atas nama MARTA RIAWAN ?? Ataukah sebenarnya Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tersebut memang atas nama berdua atau bagaimana ??**

Berdasarkan fakta dan hal di atas saja sudah terbukti dan tidak terbantahkan kalau gugatan Penggugat SANGAT TIDAK JELAS / KABUR !

3. Keputusan Majelis Hakim Yang Terhormat untuk tidak menerima gugatan yang obscur juga didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut sebagai "Yurisprudensi MARI") dalam sengketa-sengketa yang



berkaitan dengan hukum tanah, diantaranya Yurisprudensi MARI No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 dan No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

Yurisprudensi MARI No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974:

"Kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

Yurisprudensi MARI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979:

"Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".

4. Bahwa terjadinya kekaburan tersebut sudah dapat dipastikan kalau Penggugat sendiri tidak yakin dan tidak bisa menyebutkan secara detail letak obyek tanah yang digugat dan sertifikat HGB No.2093 yang atas nama siapa yang mau dituntut maka **bagaimana mungkin Penggugat dapat mengklaim dan/atau mengajukan tuntutan kepada Tergugat-I sedangkan Penggugat sendiri tidak yakin dan tidak dapat memastikan obyek manakah yang mau dituntut ?**

5. Bahwa kekaburan juga dapat dilihat dari kontradiksi antara posita dengan petitum dalam gugatan a quo dimana dalam posita gugatan, Penggugat menuntut Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat akan tetapi pada petitum gugatan a quo pada halaman 29 angka 15 dan 16 gugatannya, Penggugat malahan ingin diakui dan dihukum untuk membayar utang sebesar Rp.600.000.000 kepada Tergugat-I, sehingga lagi-lagi Tergugat-I menjadi sangat bingung dan bertanya, sebenarnya Penggugat itu mau menuntut Para Tergugat atau mau diakui hutangnya atau mau membayar hutang kepada Tergugat-I ? Jelas gugatan Penggugat yang demikian amatlah rancu dan kabur.

6. Kekeliruan dan pertentangan yang terjadi sebagaimana diuraikan di atas adalah merupakan dasar bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan dalam kondisi kabur (obscur) dan menolak gugatan sebagaimana telah dilakukan berdasarkan Yurisprudensi MARI No.67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang memiliki kaidah sebagai berikut:

"Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan".

7. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, merupakan alasan yang cukup kuat untuk Majelis Hakim Yang Terhormat



untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena didasarkan pada kekaburan yang secara nyata berada dalam gugatan.

GUGATAN TIDAK MEMPUNYAI LANDASAN HUKUM (ONRECHTMATIG OF ONGERGROND)

8. Majelis Hakim Yang Terhormat perlu diperhatikan disini bahwa antara **Penggugat dengan Tergugat-I sebenarnya SUDAH TIDAK ADA MASALAH / TIDAK ADA URUSAN LAGI** dikarenakan sesuai Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 telah disepakati bersama (antara Penggugat dan Tergugat-I) kalau masalah hutang Penggugat sebesar Rp.575.000.000 kepada Tergugat-I, lalu hutang kartu kredit Penggugat sebesar Rp.500.000.000 serta hutang Penggugat pada Bank BRI sebesar Rp.1.900.000.000, semuanya sudah dibantu dibayarkan dan dibereskan oleh Tergugat-I, sehingga disepakati kalau **seluruh masalah diantara kedua belah pihak dianggap SELESAI secara tuntas dengan segala akibat hukumnya.**

Bersama ini dapat dikutipkan sebagai berikut:

*"Dengan ditanda tangannya surat ini, maka seluruh masalah diantara kedua belah pihak dianggap **SELESAI**".*

Hal ini pun turut diakui dan dipertegas lagi oleh Penggugat sendiri pada bagian A KRONOLOGIS KEJADIAN angka 29, 30, 31 dan 33 serta bagian D TENTANG ADANYA SURAT KUASA TANGGAL 23 MARET 2017 SERTA PERJANJIAN TANGGAL 30 MARET 2017 angka 6 dan 7 dalam gugatannya.

9. Sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24, keduanya tertanggal 20 Desember 2004, yang keduanya dibuat dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris dan PPAT Jakarta / Tergugat-II, jelas terbukti dan tidak terbantahkan kalau **Penggugat (dengan turut disetujui oleh istrinya, LUCIANA) TELAH SECARA SUKARELA, TANPA PAKSAAN dan SESUAI ATURAN HUKUM yang berlaku, MENJUAL tanah berikut bangunan gudang yang setempat dikenal sebagai kompleks Pergudangan Jalan Muara Karang No.3 Blok D Kaveling No.14/Kmp, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tergugat-I dihadapan Notaris dan PPAT yang sah.**



10. Dengan demikian, TERBUKTI kalau sesungguhnya Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak mempunyai hubungan hukum apapun lagi dengan Tergugat-I karena **TERBUKTI bahwa semua urusan / masalah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat-I sudah dianggap selesai dan tuntas** dan Penggugat pun sekarang statusnya adalah hanya selaku mantan pemilik karena sebidang tanah berikut bangunan gudang yang terletak di kompleks Pergudangan Jalan Muara Karang No.3, Blok D Kaveling No.14/Kmp, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara telah dijual / dipindahtangankan oleh Penggugat kepada Tergugat-I secara sah dan dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT yang berwenang serta sesuai aturan hukum yang berlaku.

11. Pakar hukum juga telah menjelaskan bahwa dalam suatu gugatan harus diuraikan secara benar hubungan hukum antara para pihak yang sedang bersengketa dalam gugatan tersebut. M. Riduan Syahrani, SH., dalam bukunya berjudul Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, halaman 26 menyatakan:

"Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa merupakan penjelasan duduk perkaranya, sedang uraian tentang hukumnya adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada Gugatan".

12. Pentingnya suatu hubungan hukum yang ada jelas di antara para pihak yang berperkara juga ditegaskan oleh Yurisprudensi MARI No.294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 dan Yurisprudensi MARI No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang masing-masing memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

Yurisprudensi MARI No.294 K/Sip/1971:

"Gugatan / bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".

Yurisprudensi MARI No.4 K/Sip/1958:

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak".

13. Berdasarkan hal di atas, maka adalah wajar dan sepantasnya jika Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (om de dagvaarding niet ontvankelijk te verklaren).



GUGATAN PENGGUGAT KURANG LENGKAP PIHAK-PIHAKNYA

14. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada **bagian A (KRONOLOGIS KEJADIAN)** angka 3 halaman 2 dan 3 kalau Penggugat mendapat pinjaman uang dari ipar isterinya yang bernama **Hendi Panitro** sebesar Rp.300.000.000.

15. Kemudian Penggugat pun mendalilkan dalam posita gugatannya pada **bagian A (KRONOLOGIS KEJADIAN)** angka 29, 30, 31, 33, 34 dan 35 halaman 7-9 serta **bagian D** angka 1, 2, 5, 6, 7 halaman 17-20 kalau Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 tersebut **melibatkan seseorang yang bernama Sdr.Gunawan**. Bahkan pada bagian D angka 1 halaman 18, Penggugat mendalilkan kalau Penggugat ada memberikan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2017 kepada Gunawan Cs untuk membantu menyelesaikan kemelut masalah antara Penggugat dengan Tergugat-I.

16. Berdasarkan hal-hal dan uraian yang disampaikan di atas sehubungan dengan gugatan a quo, maka sudah seharusnya Penggugat menjadikan Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya menjadi pihak Turut Tergugat dalam perkara ini. Dengan tidak menjadikan mereka semua (Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan) sebagai para pihak dalam perkara ini, **maka jelas gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap para pihaknya** karena Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan jelas-jelas terkait dalam kasus a quo dan bahkan mereka terlibat dari awal kronologis kejadiannya sesuai posita gugatan a quo sehingga harus diikutsertakan dalam gugatan agar menjadi jelas seluruh rangkaian ceritanya dan fakta-faktanya. **Berdasarkan hal ini maka sudah jelas kalau gugatan Penggugat kurang lengkap pihak-pihaknya dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan asas *exceptio plurium litis consortium*.**

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 11 Oktober 1975 No.78 K/Sip/1972 yang menegaskan "*Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima*".

Hal ini pun dipertegas Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 29 Desember 1998 No.2872 K/Sip/1998, dimana secara substansial diktum putusannya adalah mengenai kekurangan pihak, maka sudah sepatutnya menurut putusan MARI tersebut menjadi dasar

Halaman 50 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



pertimbangan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat hukum karena kekurangan para pihaknya.

PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*Exceptie Van Disqualificatoir*).

17. Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena **Penggugat bukanlah sebagai pemilik** dari tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 1.000 M2, akan tetapi hanya sebagai mantan pemilik karena Penggugat sudah menjual / mengalihkan tanah berikut bangunan gudang tersebut ke Tergugat-I secara sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Perlu diketahui bahwa Tergugat-I memiliki tanah dan bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku dengan pemilik sebelumnya yaitu Penggugat yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang keduanya tertanggal 20 Desember 2004 dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT serta saat ini pun tanah tersebut telah bersertifikat yaitu **Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan, seluas 1.000 M2 yang telah terdaftar atas nama Tergugat-I (IWAN SUSILO).**

Oleh karena terhadap obyek tanah dan bangunan tersebut sudah beralih kepemilikannya dan bukan lagi milik Penggugat melainkan sudah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat-I sampai dengan sekarang melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga TERBUKTI Penggugat tidak bisa menunjukan bukti-bukti kepemilikannya terhadap tanah dan bangunan a quo tersebut baik itu berupa sertifikat atau akta-akta otentik lainnya, **Jelas Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan [*Exceptie Van Disqualificatoir*], oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

Menurut ketentuan Pasal 19 ayat [2] C UUPA No.5 tahun 1960 Jo. Pasal 13 ayat [5] PP No.10 tahun 1961, yang telah diubah dengan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan kepemilikan seseorang atau badan hukum atas bidang tanah berikut bangunan



harus dibuktikan dengan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai bukti yang sah dan kuat bahwa orang yang tertulis di dalam buku / sertifikat tanah itu adalah sebagai pemiliknya. Oleh karenanya, Tergugat-I mensomir Penggugat untuk membuktikan kepemilikannya sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara.

GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA DAN TELAH KEHILANGAN HAK MENUNTUT KARENA SUDAH PULUHAN TAHUN LEBIH TIDAK MENGUASAI FISIK TANAH.

18. Dalam dalil gugatan Penggugat angka 9, 11, 12 halaman 3-4 menjelaskan bahwa Penggugat sudah TIDAK MENGUASAI FISIK tanah dan bangunan a quo sejak tahun 1998 dan KENAPA di tahun 2021 Penggugat baru mempertanyakan proses jual beli dan kepemilikan atas tanah dan bangunan dalam perkara a quo ??? Hal ini jelas bahwa Penggugat tidak yakin akan kepemilikan obyek tanah dan bangunan tersebut atau memang Penggugat sesungguhnya sudah mengetahui kalau segala permasalahan / urusan antara Penggugat dan Tergugat sudah tuntas sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017.

Disamping itu, jual beli yang dilakukan Tergugat-I dengan Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga hal ini telah JELAS dan TERBUKTI bahwa Tergugat-I merupakan Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1963 Jo Pasal 1965 KUHPerdara, bahwa Pembeli yang beritikad baik dan jujur perlu mendapat perlindungan hukum Yurisprudensi MARI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan sesuai ketentuan Pasal 1965 KUHPerdara, yang menyatakan “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

19. Tergugat-I memiliki tanah dan bangunan ini melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang keduanya tertanggal 20 Desember 2004 dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT serta saat ini pun tanah tersebut telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan, seluas 1.000 M2 yang telah terdaftar

Halaman 52 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



atas nama Tergugat-I (IWAN SUSILO) serta tidak pernah ada protes ataupun gugatan dari Penggugat lebih dari 5 (lima) tahun sejak penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 20 Desember 2004 sehingga proses balik nama sertifikat dan/atau penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan oleh Instansi dan Pejabat yang berwenang tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Maka **sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997, jangka waktu untuk mengajukan tuntutan / gugatan telah terlewati / kadaluwarsa.**

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas diatur sebagai berikut:

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 Jo.Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah SUDAH JELAS DAN TERBUKTI apabila benar Penggugat adalah pemilik sah dan berhak atas tanah dan bangunan a quo, maka seharusnya Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I sejak saat dan/atau setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 tertanggal 20 Desember 2004 dan tidak perlu menunggu sampai tahun 2021.

20. Namun faktanya Penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 09 Februari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No.94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr., dengan perkataan lain **TERBUKTI Penggugat baru mengajukan gugatan setelah lebih dari 5 (lima) tahun sejak proses penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 dan/atau 36 (tiga puluh enam) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan tertanggal 07 September 1985.**

Halaman 53 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Selain itu Penggugat tidak menguasai fisik tanah dan tidak memiliki bukti-bukti autentik atas tanah berikut bangunan tersebut. Sebagaimana dalam Pasal 1967 KUH Perdata memberikan kepastian hukum yang berbunyi :

“Segala ketentuan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”.

Berdasarkan hal dan fakta tersebut di atas maka sudah jelas kalau gugatan Penggugat telah kadaluarsa dan telah kehilangan hak untuk menuntut sehingga haruslah ditolak untuk seluruhnya dan/atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**GUGATAN PENGGUGAT DIDUGA MENGANDUNG UNSUR
KEBOHONGAN DAN REKAYASA SERTA ITIKAD BURUK.**

21. Penggugat SESUNGGUHNYA dan SEBENARNYA SUDAH MENGETAHUI kalau obyek sengketa yakni berupa sebidang tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 1.000 M2, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan, atas nama Iwan Susilo / Tergugat-I TELAH DISERAHKAN oleh Penggugat kepada Tergugat-I sejak tahun 1996. Kemudian Penggugat pun secara sadar dan turut disaksikan istrinya, Luciana, telah memberikan kuasa menjual serta menandatangani pengikatan jual beli dengan Tergugat-I di hadapan Notaris Djedjem Wijaya, SH., sesuai Akta No.24 dan 23 tanggal 20 Desember 2004.

22. Disamping itu, Tergugat-I dengan Penggugat pun sudah pernah menandatangani surat Tanda Terima Dokumen Dokumen Penting tanggal 20 Nopember 1996 dan Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 yang turut disaksikan beberapa pihak yang intinya bahwa seluruh masalah antara Penggugat dan Tergugat-I sudah dianggap selesai dan tuntas.

23. Sesuai fakta-fakta yang terungkap sebagaimana tersebut di atas, SUDAH TERBUKTI bahwa sebenarnya gugatan Penggugat ini



hanyalah rekayasa dan mengandung unsur kebohongan karena Penggugat SESUNGGUHNYA SUDAH MENGETAHUI DAN JUGA MENGAKUI dari awal kalau obyek sengketa dalam perkara ini sudah beralih kepemilikannya kepada Tergugat-I secara sah dan sepengetahuan Penggugat juga serta segala urusan antara Penggugat dan Tergugat-I pun juga sudah selesai.

24. Perlu diketahui juga bahwa Penggugat **SUDAH PERNAH 2x mengajukan gugatan serupa yaitu dalam perkara No.190/Pdt.G/2020/PN.JKT.UT., dan perkara No.312/Pdt.G/2020/PN.JKT.UT.,** terhadap Tergugat-I dengan permasalahan yang sama persis di Pengadilan Negeri Jakarta Utara juga **dan SUDAH 2x juga dicabut kedua gugatan tersebut oleh Penggugat.**

Hal ini membuktikan kalau sesungguhnya Penggugat pun sedari awal TIDAK YAKIN dan SANGAT RAGU akan gugatannya dan TIDAK SUNGGUH-SUNGGUH mengalami kerugian, sehingga TIMBUL KERAGUAN untuk menggugat Tergugat-I karena sesungguhnya SEMUA PERMASALAHAN antara Penggugat dengan Tergugat-I SUDAH SELESAI dan TUNTAS DEMI HUKUM sebagaimana Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017.

25. Hal Ini membuktikan bahwa dalil-dalil yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan ini **hanyalah rekayasa dan hasil bohong belaka, serta Penggugat hanya mau mencoba-coba saja untuk menggugat Tergugat-I dan ingin merampas harta yang bukan menjadi haknya Penggugat.** Oleh karenanya, sudah sepatut dan sepantasnya gugatan Penggugat yang demikian HARUSLAH DITOLAK dan/atau DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

Maka berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, Tergugat-I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat-I;
2. Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat-I beralasan hukum;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontkeleijkverklaard / N.O.).

DALAM POKOK PERKARA:



1. Bahwa Tergugat-I dengan ini menyatakan semua dalil-dalil yang disampaikan dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat-I.
3. Bahwa **TIDAK benar** seluruh cerita yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya karena semuanya bertentangan dengan fakta, bukti-bukti dan kejadian yang sebenarnya. Adapun sesungguhnya yang terjadi adalah istri Penggugat justru meminta tolong kepada Tergugat-I dan Hendi Panitro agar Tergugat-I dan Hendi Panitro membantu membayar hutang Penggugat di Bank BRI sebesar Rp.600.000.000. Sebagai jaminannya Penggugat telah menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan kepada Tergugat-I sesuai surat Tanda Terima Dokumen Dokumen Penting tanggal 20 Nopember 1996.
4. Setelah ditebus dan dibayarkan hutang Penggugat sebesar Rp.600.000.000 di Bank BRI, maka kemudian pada tahun 1998, dilakukanlah roya atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan tersebut berdasarkan surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) tanggal 07 Nopember 1996.
5. Selanjutnya sebagai pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat-I yang telah menebus dan membayarkan seluruh hutang Penggugat pada Bank BRI tersebut, maka Penggugat setuju untuk menyerahkan / menjual tanah dan gudangnya di Jakarta Utara sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan kepada Tergugat-I yang kemudian pelaksanaannya dilakukan di hadapan Djedjem Widjaja, SH., MH, Notaris dan PPAT Jakarta / Tergugat-II sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No.24, keduanya tanggal 20 Desember 2004. Bahwa saat penandatanganan minuta akta ini turut disetujui, disaksikan dan dihadiri juga oleh istri Penggugat, yaitu Nyonya Luciana.
6. Oleh karena Penggugat sudah secara sukarela menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 dihadapan Notaris dan PPAT yang berwenang, maka Tergugat-I kemudian melakukan transaksi jual beli dihadapan Stephanie Wilamarta, SH., Notaris dan PPAT Jakarta Utara / Tergugat-III untuk melanjutkan proses pengalihan / balik nama Sertifikat Hak

Halaman 56 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan ke atas nama Tergugat-I. Dengan demikian, proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat-I telah dilakukan sesuai aturan / ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada rekayasa sama sekali. Dengan demikian dalil Penggugat pada angka 11 s/d 49 gugatannya sama sekali tidak benar, ngawur, dan tidak terbukti dan karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan.

7. Adapun dalil gugatan Penggugat pada bagian huruf B angka 1 s/d 12 halaman 13 s/d 15 gugatannya, adalah dalil yang sangat premature, sebab bagaimana mungkin Penggugat dapat menyimpulkan dan menuduh sepihak kalau persiapan pembuatan / penandatanganan akta No.23 dan 24 tersebut dilakukan dengan cara tipu muslihat ?? Dasarnya apa ?? Apakah sudah ada keputusan Pengadilan yang menyatakan bahwa kedua akta tersebut dilakukan / diterbitkan dengan tipu muslihat ??? Tergugat-I dengan ini mensomir Penggugat agar membuktikan dalilnya tersebut di persidangan a quo.

Selanjutnya dalil Penggugat pada halaman 15 s/d 16 pada angka 1 s/d 6 yang menuduh perjanjian jual beli dilakukan secara pura-pura adalah dalil yang SAMA SEKALI TIDAK BETUL, SALAH dan NGAWUR.

Untuk menentukan adanya suatu tipu muslihat pada suatu akta, maka jelas sesuai ketentuan hukum yang berlaku, haruslah terlebih dahulu adanya suatu keputusan Pengadilan Negeri yang menentukan kalau akta itu diterbitkan / dilakukan dengan tipu muslihat / tidak, BUKAN secara sepihak tiba-tiba Penggugat menyimpulkan sendiri kalau Akta No.23 dan 24 adalah tipuan / diterbitkan dengan tipu muslihat. Hal ini SUDAH JELAS merupakan dalil yang SANGAT PREMATURE dan penuh fitnah sehingga harus ditolak.

8. Perlu diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat-I pun telah saling sepakat dan setuju untuk menandatangani Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 dimana dengan ditandatanganinya surat perjanjian tersebut maka **segala urusan / masalah diantara Penggugat dan Tergugat-I DIANGGAP SELESAI**. Hal ini akan Tergugat-I buktikan nantinya dihadapan persidangan a quo.

9. Sesungguhnya Tergugat-I justru yang banyak membantu membayar hutang-hutang Penggugat, mulai dari hutang sebesar Rp. 575.000.000, hutang kartu kredit sebesar Rp.500.000.000 dan juga



hutang Bank BRI. Bahkan Tergugat-I memberikan kebijaksanaan yang sangat baik yaitu dimana Penggugat diperbolehkan menyewa gudang Tergugat-I di Jakarta Utara secara gratis selama \pm 3 tahun (dari tahun 1998 – 2001). Disamping itu, pada tanggal 06 Maret 2014, Penggugat pernah berhutang lagi kepada Tergugat-I sebesar Rp.500.000.000 dimana Penggugat baru membayar sebesar Rp.100.000.000 saja, sedangkan sisa sebesar Rp.400.000.000 hingga sekarang belum dilunasi. Kemudian pada bulan September 2016, lagi-lagi Penggugat berhutang ke Tergugat-I sebesar Rp.200.000.000 dan hanya membayar Rp.25.000.000 saja.

Sehingga, terbukti bahwa Penggugat adalah tipe orang yang tidak tahu diri dan serakah, dimana Tergugat-I sudah banyak membantu membayarkan hutang-hutang Penggugat akan tetapi Penggugat tetap tidak berterima kasih malahan menggugat Tergugat-I dengan cara memutarbalikkan fakta dengan memberikan cerita-cerita yang tidak benar.

10. Tergugat-I menolak dengan tegas dalil huruf C dan D pada halaman 16-20 gugatan Penggugat, sebab Penggugat telah menandatangani sendiri Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 di hadapan Notaris dan PPAT Djedjem Widjaja, SH., yang artinya Penggugat telah memberi kuasa penuh kepada Tergugat-I untuk menjual / mengoper tanah dan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, atau setempat kini dikenal sebagai Kompleks Pergudangan Jalan Muara Karang No.3, Blok D Kaveling No.14, Jakarta Utara, seluas seluas 1.000 M2, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan. Yang artinya secara hukum, Penggugat telah memberi kewenangan / kuasa penuh kepada Tergugat-I untuk mengalihkan tanah dan gudang tersebut kepada siapa pun termasuk kepada Tergugat-I sendiri.

Sehingga secara hukum, Penggugat tidak perlu lagi hadir menandatangani akta jual beli dan Tergugat-I dapat melaksanakan sendiri proses jual beli tersebut tanpa kehadiran Penggugat. Perlu diketahui juga, bahwa seandainya Penggugat merasa keberatan dan tidak setuju memberikan kuasa kepada Tergugat-I, maka Penggugat tinggal mencabutnya / membatalkannya sedari tahun 2004 dan tidak perlu menunggu dari tahun 2004 sampai tahun 2021 atau sudah lebih



dari 16 tahun lamanya. Akan tetapi anehnya mengapa Penggugat baru keberatan dan baru mengajukan gugatan a quo di tahun 2021 ? Dan selama ini Penggugat TIDAK pernah keberatan dan juga TIDAK pernah mencabut surat kuasa tersebut yang artinya sebenarnya dari awal Penggugat tidak pernah merasa keberatan dengan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 tersebut.

11. Berdasarkan bukti, fakta dan hal-hal yang uraikan di atas, SUDAH JELAS TERBUKTI dan TIDAK TERBANTAHKAN bahwa Tergugat-I **sama sekali TIDAK TERBUKTI melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebagaimana dalil Penggugat bagian III halaman 20.** Justru sebaliknya, Penggugatlah yang cidera janji TIDAK membayar beberapa hutang kepada Tergugat-I serta juga telah melanggar Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 dimana segala urusan telah dianggap selesai, namun Penggugat masih tetap menggugat Tergugat-I tanpa alas hak atau dasar apapun.

Perlu diingat bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya “.

Maka para pihak (Penggugat dan Tergugat-I) wajib mematuhi seluruh isi dan ketentuan sebagaimana Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 tersebut serta melaksanakannya dengan itikad baik.

12. Tidak ada sama sekali kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat-I dalam pelaksanaan / proses penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Djedjem Widjaja, SH., maupun Akta Jual Beli No.437/2016 yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH., Notaris dan PPAT Jakarta Utara, sebab semua telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, dihadapan Notaris / PPAT yang berwenang dan Penggugat pun telah memberi kuasa penuh ke Tergugat-I (Akta Kuasa Untuk Menjual No.24) untuk mengalihkan tanah dan gudang kepada siapa saja serta Penggugat beserta istri pun turut hadir menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Djedjem Widjaja, SH., tersebut.

13. Bahwa sudah pasti dan tidak perlu dipertanyakan lagi kalau sebelum mengadakan transaksi jual beli melalui Notaris/PPAT, tentu



PPAT terkait akan melakukan pengecekan secara menyeluruh terlebih dahulu atas tanah obyek yang akan diperjualbelikan dengan melakukan validasi terhadap keabsahan buku tanah / sertifikat tanah obyek apakah sertifikat palsu / tidak, apakah dijaminan / menjadi jaminan ke Bank, perusahaan leasing, apakah ada sengketa hukum di pengadilan, ada atau tidaknya sita dari pihak pengadilan, Kejaksaan, kepolisian dan/atau KPK Serta apakah ada blokir oleh pihak kantor pertanahan dan lain sebagainya. Sehingga dalil Penggugat yang secara sepihak menuduh adanya modus pembohongan atau penipuan / rekayasa / akta tipu muslihat / jual beli pura-pura adalah **dalil yang sangat tidak masuk akal dan terlalu mengada-ada, sehingga harus ditolak dan dikesampingkan seluruhnya.**

14. Bahwa dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Djedjem Widjaja, SH., yang kemudian ditindaklanjuti dengan membuat Akta Jual Beli No.437/2016 yang dibuat secara sah di hadapan Notaris/PPAT, Stephanie Wilamarta, SH., lalu dilakukan proses balik nama sertifikat menjadi nama Tergugat-I, Iwan Susilo sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan seluas 1.000 M2, adalah **merupakan transaksi yang sah, mengikat dan telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.**

15. Oleh karena proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan terbukti dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris dan PPAT Stephanie Wilamarta, SH., sebagaimana Akta Jual Beli No.437/2016, maka TERBUKTI kalau **Tergugat-I adalah pembeli yang beritikad baik, dan oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum.**

16. Menurut **ketentuan Pasal 1963 jo. Pasal 1965 KUHPerdata, bahwa pembeli yang beritikad baik dan jujur perlu mendapat perlindungan hukum, sedangkan yang tidak jujur harus dihukum memberi ganti rugi.**

Hal ini pun telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. [MARI], antara lain:

- a. Yurisprudensi MARI No.932 K/Sip/1973 tanggal 12 November 1975, menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah



No.10/1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan.

b. Yurisprudensi MARI No.952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 menyatakan bahwa Jual beli sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat – i.c. jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan spontan serta diketahui oleh Kepala Kampung.

c. Yurisprudensi MARI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

17. Lagipula Sertifikat / buku tanah adalah merupakan bukti hak terkuat sesuai ketentuan Hukum Pertanahan di Indonesia, yakni berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA No.5 tahun 1960 Jo. Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997.

18. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan yang tertulis atas nama Iwan Susilo / Tergugat-I adalah merupakan akta otentik yang berlaku sebagai tanda bukti hak yang sah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 165 HIR, UUPA No.5 tahun 1960 Jo. Pasal 32 PP No.24 tahun 1997, dimana Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur / gambar situasi dalam buku tanah hak yang bersangkutan.

19. Bahwa SAMA SEKALI TIDAK ADA kerugian yang diderita oleh Penggugat. Justru Penggugat diuntungkan dengan tidak perlu melunasi sisa hutang tanggal 06 Maret 2014 sebesar Rp.400.000.000 (hutang awal Rp.500.000.000 – Rp.100.000.000) dan sisa hutang bulan September 2016 sebesar Rp.175.000.000 (hutang awal Rp.200.000.000 - Rp.25.000.000).

Lagipula perhitungan kerugian materil sebesar Rp.25.200.000.000 dan immaterial sebesar Rp.10.000.000.000 yang disebut pada halaman 27 gugatan Penggugat **hanyalah mengada-ada saja, tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, hanya perhitungan sepihak, serta tidak ada perinciannya.** Jumlah kerugian tersebut jelas **TIDAK**



mempunyai dasar perhitungan yang jelas, **TIDAK ADA** uraian perincian kerugiannya dan **hanya perkiraan nilai pasar saja** serta **TIDAK disertai dengan bukti-bukti otentik**, sehingga membuat menjadi tidak pasti, rancu dan tidak jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28-5-1970, yang menegaskan :

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak".

Sehingga bagaimana mungkin Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sedangkan Penggugat sendiri tidak dapat menguraikan dan/atau tidak dapat merinci secara detail / jelas kerugiannya ??

20. Ditambah lagi dalam gugatan a quo pada butir 12 dari petitum gugatan Penggugat (halaman 29), Penggugat meminta agar Tergugat-I dihukum untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan ATAS NAMA PENGGUGAT (MARTA RIAWAN/TJHIN FAI LONG) kepada Penggugat sedangkan **faktanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan adalah ATAS NAMA IWAN SUSILO / TERGUGAT-I BUKAN atas nama MARTA RIAWAN / Penggugat**. Sedangkan disatu sisi yaitu pada petitum angka 9 halaman 29, Penggugat menuntut agar **Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama IWAN SUSILO** dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Sehingga pertanyaanya adalah sebenarnya yang dituntut untuk dikembalikan / diserahkan dan yang dituntut untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum itu, Sertifikat HGB yang mana ?? Yang atas nama Penggugat atau Tergugat-I ??

Oleh karenanya, sudah jelas terbukti kalau gugatan dan petitum yang diajukan oleh Penggugat a quo sangat KABUR, RANCU dan KELIRU, sehingga gugatan dan petitum yang demikian haruslah ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima.

21. Lagi-lagi kerancuan dan kekaburan gugatan Penggugat juga terjadi pada petitum angka 17 dimana Penggugat meminta agar obyek tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14 **KECAMATAN PEJAGALAN**, Jakarta Utara agar disita, sedangkan **faktanya jelas tertulis pada Sertifikat Hak Guna Bangunan**



No.2093/Pejagalan, kalau obyek tanah terletak di **KECAMATAN PENJARINGAN BUKAN KECAMATAN PEJAGALAN**.

Bahwa menjadi pertanyaan besar, dimanakah letak obyek sengketa yang sebetulnya digugat dan diminta sita oleh Penggugat ?? di Kecamatan Penjaringan ataukah di Kecamatan Pejagalan ?? Jadi yang sesungguhnya mau dituntut oleh Penggugat itu apakah tanah dan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14 KECAMATAN PENJARINGAN atau yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14, **KECAMATAN PEJAGALAN** ??? Sebab tidak mungkin ada 1 (satu) obyek tanah yang sama berada di 2 (dua) kecamatan yang berbeda-beda !!

Sehingga sudah jelas terbukti dan tidak terbantahkan bahwa petitum angka 17 dari gugatan Penggugat mengenai sita jaminan adalah salah total dan keliru obyeknya sehingga harus ditolak dan dikesampingkan.

Dengan demikian, jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi kalau **gugatan Penggugat banyak memiliki kecacatan formil dalam bentuk obscur libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima**.

Hal ini sudah sesuai dengan Yurisprudensi MARI:

a. Yurisprudensi MARI No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974:

"Kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

b. Yurisprudensi MARI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979:

"Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".

22. Tergugat-I menolak keseluruhan dalil gugatan Penggugat untuk selebihnya karena keseluruhan dalil gugatan tersebut selain merupakan pengulangan juga tidak berdasarkan hukum.

23. Bahwa kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara a quo, Tergugat-I mohon untuk memberikan penilaian yang adil dan dalam memberikan penilaian / pertimbangan hukum harus pula menggunakan rasa keadilan, karena memang pengadilan ini adalah tempat untuk memperoleh keadilan yang baik.

Tergugat-I yakin bahwa Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, sudah dapat melihat dari alasan-alasan Penggugat bahwa



sesungguhnya secara materiil **TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM / TIDAK ADA KECURANGAN / TIDAK ADA REKAYASA dan TIDAK JUGA ADA PELANGGARAN APAPUN JUGA** atas transaksi jual beli dan/atau pengalihan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan dari Penggugat ke Tergugat-I serta berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 jelas telah disebut dan disepakati kalau seluruh masalah / urusan antara Penggugat dengan Tergugat-I TELAH SELESAI dan TUNTAS, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas Tergugat-I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat-I;
2. Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat-I beralasan hukum;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontkeleijkverklaard / N.O.).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvontkelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan jawaban secara elitigasi melalui sistim Informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara (E-Court) tertanggal 18 Agustus 2021 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat-III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat-III.
2. Tergugat-III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya angka 47 halaman 12 dan angka 1, 2, 3, 5, 6, 7 dan 8



halaman 17, karena dalil tersebut adalah dalil yang penuh dengan KEBOHONGAN, TIDAK BENAR, MENGADA-ADA dan KELIRU. Bahwa sebelum Tergugat-III melakukan pembuatan akta jual beli, Tergugat-III melakukan pemeriksaan atau validasi / pengecekan berupa data fisik dan data yuridis atas sebidang tanah berikut bangunan bersama Penggugat dan Tergugat-I di Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara/Turut Tergugat-I mengenai keabsahan dan kesesuaian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No.2093/Desa Pejagalan.

3. Bahwa sudah pasti dan tidak perlu dipertanyakan lagi kalau sebelum mengadakan transaksi jual beli melalui Notaris/PPAT, tentu PPAT/Tergugat-III terkait akan melakukan pengecekan secara menyeluruh terlebih dahulu atas tanah obyek yang akan diperjualbelikan dengan melakukan validasi terhadap keabsahan buku tanah/ sertifikat tanah obyek apakah sertifikat palsu/ tidak, apakah dijaminan / menjadi jaminan ke Bank, perusahaan leasing, apakah ada sengketa hukum di pengadilan, ada atau tidaknya sita dari pihak pengadilan, Kejaksaan, kepolisian dan/atau KPK serta apakah ada blokir oleh pihak kantor pertanahan dan lain sebagainya. Sehingga dalil Penggugat yang secara sepihak menuduh adanya modus pembohongan atau penipuan/ rekayasa/ akta tipu muslihat/ jual beli pura-pura adalah dalil yang sangat tidak masuk akal dan terlalu mengada-ada, sehingga harus ditolak dan dikesampingkan seluruhnya.

4. Tergugat-III membuat Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat-II/ Djedjem Widjaya, SH., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta, yang berisi bahwa antara Penggugat dan Tergugat-I telah melakukan jual beli lunas atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No.3, Blok D Kav.14/Kmp. Pejagalan, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 1.000 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bagunan (SHGB) No.2093/Desa Pejagalan.

5. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 telah mengikat para pihak dalam hal ini Penggugat sebagai penjual dan Tergugat-I sebagai pembeli, yang kemudian dibuat dihadapan Tergugat-II/Djedjem Widjaya, SH., selaku Notaris dan PPAT.

Halaman 65 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 merupakan akta otentik yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana Pasal 1868 KUHPdata menyatakan bahwa:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

6. Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 20 Desember 2004, Tergugat-III selaku Notaris dan PPAT membuat Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016, dimana dalam pembuatan akta jual beli tersebut cukup dihadiri oleh Tergugat 1 (selaku kuasa penjual, berdasarkan jual beli yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004) dan Tergugat-I (selaku pembeli). Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat-II/ Djedjem Widjaya, SH., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta telah dilakukan jual beli yang sah oleh penggugat dan disaksikan oleh Luciani yang merupakan istri dari Penggugat serta Penggugat pun sudah menerima pelunasan pembayaran atas harga bidang tanah berikut bangunan dari Tergugat-I. Penyerahan fisik tanah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan juga sudah dilakukan, sehingga sejak saat proses penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 tersebut telah selesai dilaksanakan penjualan oleh Penggugat dan penggugat sudah menyerahkan fisik tanah dan persyaratannya.

7. Tergugat-III telah menyampaikan Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016 tersebut kepada Turut Tergugat-I/Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta untuk segera dilakukan proses pendaftaran peralihan hak SHBG No.2093/Desa Pejagalan menjadi atas nama Tergugat-I/Iwan Susilo.

8. Berdasarkan Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016 yang dibuat oleh Tergugat-III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pendaftaran perubahan data yuridis dan data fisik atas SHBG No.2093/Desa Pejagalan, **Turut Tergugat-I dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Admintrasi Jakarta Utara Provinsi DKI**



Jakarta telah mencatatkan peralihan hak tersebut dan pemegang hak atas SHBG No.2093/Desa Pejagalan tercatat atas nama IWAN SUSILO/Tergugat-I, hal ini pun telah diketahui oleh Penggugat dalam dalil gugatannya angka 43 halaman 11.

9. Dengan demikian telah terbukti proses dan pembuatan Akta Jual Beli No.437/2016 tertanggal 22 Desember 2016 yang berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat-II/ Djedjem Widjaya, SH., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta, antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat-I selaku pembeli telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga TERBUKTI dan TIDAK TERBANTAHKAN LAGI bahwa Tergugat-III tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.

10. Tergugat-III menolak dalil-dalil Penggugat angka 1 halaman 23 karena dalil tersebut hanya mengada-ada, Tergugat-III mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil tersebut. Sebagai Notaris dan PPAT, Tergugat-III dalam membuat akta jual beli dalam hal ini Akta Jual Beli No.437/2016 tertanggal 22 Desember 2016 yang berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat-II/ Djedjem Widjaya, SH., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta memegang prinsip kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, antara lain sebagai berikut:

- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya.
- b. Tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.
- c. Terhadap tanah bersertifikat telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan prinsip kehati-hatian tersebut TERBUKTI Tergugat-III sebagai PPAT yang membuat Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016 yang berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat-II/ Djedjem Widjaya, SH., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta, antara Penggugat dengan Tergugat-I telah sesuai dengan prosedur hukum



yang berlaku dan tidak ada rekayasa maupun pelanggaran hukum atas pembuatan akta jual beli tersebut.

11. Tergugat-III dalam melaksanakan tugasnya selalu berpedoman pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat PPAT Tergugat-III hanyalah menuangkan kehendak dan kesepakatan para pihak ke dalam akta otentik yang telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli tanah.

12. Suatu perbuatan melawan hukum harus terlebih dahulu dibuktikan oleh badan atau Lembaga yang berwenang yang menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum telah melakukan tindakan yang melanggar hukum. Tidak setiap orang dapat semena-mena mengatakan seseorang telah melanggar hukum.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat-III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara litigasi melalui sistim Informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara (E-Court) tertanggal 18 Agustus 2021 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

GANTI KERUGIAN

1. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT merupakan Gugatan yang tidak jelas atau kabur, dimana PENGGUGAT mendalilkan yang pada intinya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dikarenakan TERGUGAT I telah menyerahkan Asli



Dokumen berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan kepada TERGUGAT I, dan karenanya menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT baik material maupun immaterial.

2. Bahwa perlu kiranya dijelaskan penyerahan Asli dokumen dimaksud kepada TERGUGAT I, merupakan kewajiban bagi TERGUGAT IV sebagai pihak perbankan yang telah memberikan fasilitas kredit perbankan kepada TERGUGAT I, dikarenakan TERGUGAT I telah memenuhi kewajiban pembayaran yang diwajibkan berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara TERGUGAT I dan TERGUGAT IV. Adapun dokumen yang diserahkan tersebut, merupakan salah satu dokumen yang telah diserahkan TERGUGAT I dengan persetujuan dari PENGUGAT untuk dijadikan jaminan guna pemenuhan kewajiban TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV. Karenanya, TERGUGAT IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGUGAT.

3. Bahwa dengan dasar tersebut, PENGUGAT tidak layak untuk meminta kepada Majelis Hakim Perkara *Aquo* untuk menyatakan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum serta telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT. Dan selain daripada itu, kerugian yang dinyatakan PENGUGAT tersebut tidak memiliki uraian yang jelas dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Karenanya, didasarkan pada kaedah hukum dan kelaziman dalam mengajukan gugatan perdata, setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai dengan perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Sehingga, terbukti Gugatan PENGUGAT tidak memiliki kesesuaian dengan apa yang menjadi dasar tuntutan dan dalil-dalil yang disampaikan PENGUGAT tidak jelas / kabur, sehingga mengakibatkan Gugatan PENGUGAT dapat dinyatakan tidak dapat diterima (vide. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492/K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1720/K/Pdt/1986, tertanggal 18 Agustus 1988)

4. Bahwa berdasarkan Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492.K/Sip/1970, tertanggal 21 Nopember 1970, dinyatakan:



"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan :

agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan peraturan-peraturan yang mana;

agar dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sejak

perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan yang mana;

agar dihukum membayar ganti-rugi sebesar Rp 1.000.000,- tanpa merinci untuk kerugian-kerugian apa saja"

5. Bahwa oleh karena Gugatan Aquodapat dikategorikankabur / tidak jelas dan tidak terang (*Obscuur Libel*) sebagaimana dengan pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Putusan Pengadilan" (Jakarta; Sinar Grafika, 2015) hlm 448, mengenai *Exceptio Obscuur Libel* dijelaskan sebagai berikut:

"Yang dimaksud dengan Obscuur Libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".

6. Bahwa berdasarkan Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970, tertanggal 21 November 1970, dinyatakan:

"gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Kaedah Hukum Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 565K/Sip/1973, tertanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan:

"Karena dasar gugatan tidak jelas, tidak sempurna dan para pihak tidak jelas maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/ Niet Ontvankelijke Verklaad".

Berdasarkan uraian-uraian diatas terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur / tidak jelas (*Obscuur Libel*) oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



**B. PENGGUGAT TELAH KELIRU DALAM MENARIK PT BANK UOB
INDONESIA SEBAGAI PIHAK (TERGUGAT IV) DALAM PERKARA
AQUO**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatan-nya pada intinya berkaitan dengan **pinjam meminjam uang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I** serta hubungan keduanya didasari adanya hubungan kekeluargaan, sebagaimana dalil PENGGUGAT pada point 1 dan point 3 halaman 2 serta point 4 halaman 3 Gugatan yang pada intinya menyatakan:

'Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I masih memiliki hubungan keluarga, dan TERGUGAT I telah memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT dengan bunga sebesar 1 % perbulan, yang dinilai oleh PENGGUGAT merupakan bunga yang lebih rendah dari bunga Bank'

2. Bahwa mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat. Namun, kiranya perlu diingat bahwa inti permasalahan yang timbul berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatannya adalah pada intinya permasalahan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dikarenakan adanya perbuatan hukum pinjam meminjam diantara keduanya. Karenanya didasarkan pada hal tersebut, maka keberadaan TERGUGAT IV dalam perkara *Aquo* sangatlah keliru apabila dipaksakan untuk ditarik sebagai salah satu pihak didalamnya.

3. Bahwa apabila PENGGUGAT mendasarkan pada penyerahan Asli Dokumen berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan kepada TERGUGAT I, maka perlu kiranya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT I dengan persetujuan PENGGUGAT telah memberikan dan menyerahkan asset yang dimilikinya berupa

Halaman 71 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan atas nama Marta Riawan (*In casu*. PENGUGAT) guna dijadikan jaminan pembayaran Kembali kewajiban TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV, sebagaimana juga telah ditegaskan PENGUGAT pada point 22 dan 23 halaman 6 Gugatan.

- Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT IV, maka TERGUGAT IV berkewajiban untuk menyerahkan kembali jaminan-jaminan yang telah diberikan tersebut kepada TERGUGAT I, termasuk dokumen jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan atas nama Marta Riawan (*In casu*. PENGUGAT), sebagaimana Tanda Terima tertanggal 25 Februari 2015.

4. Bahwa dari hal-hal tersebut diatas, terbukti permasalahan tersebut tidak memiliki hubungan hukum ataupun keterkaitan secara langsung dengan TERGUGAT IV dan selain daripada itu, dalam proses mediasi yang telah berlangsung dalam perkara *Aquo*, Hakim Mediator juga telah menyarankan penyelesaian ataupun pembicaraan perdamaian hanya dilakukan oleh PENGUGAT, dan TERGUGAT I, dikarenakan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sebelumnya telah ada perjanjian guna penyelesaian kewajiban PENGUGAT kepada TERGUGAT I, sebagaimana juga didalilkan PENGUGAT dalam Gugatannya.

5. Bahwa terbukti, dengan memperhatikan hal-hal tersebut, PENGUGAT telah keliru menarik PT Bank UOB Indonesia sebagai pihak dalam perkara *Aquo* dan karenanya, **sangatlah patut bagi Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)**;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pada prinsipnya, TERGUGAT I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT I dalam Jawaban ini.
2. Bahwa TERGUGAT IV hanya memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I, dikarenakan TERGUGAT I telah memperoleh fasilitas perbankan dari TERGUGAT IV berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit, diantaranya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perjanjian Kredit No. 35, tertanggal 24 Juli 2008 dibuat dihadapan Ny. Gretha Liestijawatie, S.H., Notaris di Jakarta;
- Perjanjian Perubahan (Addendum), tertanggal 29 Oktober 2009;
- Akta Perjanjian Perubahan (Addendum) Nomor: 97, tertanggal 23 Desember 2010 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Perjanjian Kredit Nomor: 46, tertanggal 18 Mei 2011 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Perjanjian Kredit Nomor: 47, tertanggal 18 Mei 2011 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Perjanjian Kredit Nomor: 48, tertanggal 18 Mei 2011 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta;
- Perjanjian Perubahan (Addendum), tertanggal 11 Maret 2013;
- Akta Perjanjian Kredit Nomor: 92, tertanggal 26 Februari 2014 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta;
- Perjanjian Perubahan (Addendum) Nomor: 29, tertanggal 26 Februari 2014;
- Perjanjian Perubahan (Addendum) Nomor: 30, tertanggal 26 Februari 2014;
- Perjanjian Perubahan (Addendum) Nomor: 31, tertanggal 26 Februari 2014;
- Perjanjian Perubahan (Addendum) Nomor: 32, tertanggal 26 Februari 2014;
- Perjanjian Perubahan (Addendum) No.: 258, tertanggal 18 Desember 2014;
- Perjanjian Perubahan (Addendum) No.: 259, tertanggal 18 Desember 2014;
- Perjanjian Perubahan (Addendum) No.: 260, tertanggal 18 Desember 2014;
- Perjanjian Perubahan (Addendum) No.: 261, tertanggal 18 Desember 2014;

Halaman 73 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



- Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Kredit Nomor 22, tertanggal 16 Februari 2015 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Kredit Nomor 23, tertanggal 16 Februari 2015 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Kredit Nomor 24, tertanggal 16 Februari 2015 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Kredit Nomor 25, tertanggal 16 Februari 2015 dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta.

3. Bahwa guna menjamin pembayaran hutang TERGUGAT I sebagai Debitur kepada TERGUGAT IV sebagai Bank, maka TERGUGAT I telah memberikan jaminan salah satunya berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 1.000 m2 (seribu meter persegi) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093 / Pejagalan atas nama Marta Riawan (Tjhin Fai Liong) (*In casu*. PENGUGAT). Adapun hal tersebut sesuai dengan dalil yang disampaikan PENGUGAT pada point 22 dan 23 halaman 6 Gugatan yang pada intinya menyatakan:

'PENGUGAT telah membantu TERGUGAT I dan turut menjamin asetnya yang terletak di Jl. Muara Karang No. 3 Blok D Kav. No. 14, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan untuk dijadikan tambahan jaminan kredit Tergugat I di Bank UOB Thamrin Jakarta (In casu. TERGUGAT IV)...'

4. Bahwa selanjutnya, pada point 23 halaman 6 Gugatan, PENGUGAT juga telah mendalilkan yang pada intinya menyatakan:

'...persetujuan mana diwujudkan dengan hadirnya PENGUGAT untuk menandatangani dokumen yang diperlukan sehubungan dengan permohonan pemberian kredit dimaksud, yaitu:

Pertama:

Penandatanganan Perjanjian Kredit No. 46 tanggal 18 Mei 2011....;

Kedua:

Penandatanganan Perjanjian Kredit No. 92 tanggal 26 Februari 2014....'

Karenanya, berdasarkan hal tersebut, **PENGUGAT telah secara sadar memberikan persetujuan serta mengetahui pemberian asset** berupa

Halaman 74 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



sebidang tanah dan bangunan seluas 1.000 m2 (seribu meter persegi) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093 / Pejagalan atas nama Marta Riawan (Tjhin Fai Liong) (*In casu*. PENGGUGAT), dijadikan sebagai tambahan jaminan bagi kredit TERGUGAT I yang berada di TERGUGAT IV. Sehingga, hal tersebut pun **membuktikan TERGUGAT IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT serta tidak menimbulkan kerugian baik material maupun immaterial kepada PENGGUGAT.**

5. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT IV, maka TERGUGAT IV sebagai Kreditor berkewajiban untuk menyerahkan kembali jaminan-jaminan yang telah diberikan tersebut kepada TERGUGAT I sebagai Debitor, termasuk dokumen penjaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan atas nama Marta Riawan (Tjhin Fai Liong) (*In casu*. PENGGUGAT), sebagaimana Tanda Terima tertanggal 25 Februari 2015. Selain daripada itu, perlu kiranya disampaikan, sejak tahun 2017 TERGUGAT I tidak memiliki tunggakan kewajiban serta sudah tidak tercatat sebagai Debitor pada PT Bank UOB Indonesia (*In casu*. TERGUGAT IV).

6. Bahwa dikarenakan **TERGUGAT IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum serta tidak adanya kerugian yang timbul bagi PENGGUGAT.** Karenanya, sangatlah patut bagi Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk **MENOLAK** seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan-nya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT IV mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *Aquo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

ATAU;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, TERGUGAT IV mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, Penggugat mengajukan replik secara elitigasi melalui sistim Informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara (E-Court) tanggal 24 Agustus 2021 dan sebaliknya atas replik dari Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan dupliknya secara elitigasi melalui sistim Informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara (E-Court) tanggal 31 Agustus 2021, selanjutnya replik dan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV, tersebut dalam jawabannya pada bagian eksepsi mengajukan eksepsi yang isi eksepsinya menyangkut kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka eksepsi tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut sesuai Pasal 136 HIR harus diputus lebih dulu, apakah benar Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadilinya atau berwenang mengadili perkara aquo sebelum memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk mendukung pengajuan eksepsi yang mempersoalkan kewenangan mengadili tersebut, Kuasa Tergugat I telah menyerahkan data pendukung atau bukti permulaan berupa :

1. **Bukti T-I.1** : foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2093/Pejagalan tertanggal 7 September 1985 atas nama Iwan Susilo;

Menimbang bahwa selanjutnya juga Penggugat menyerahkan data pendukung atau bukti permulaan yang menolak eksepsi absolut tersebut berupa:

1. **Bukti P-1** : foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 tetang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2020;
2. **Bukti P-2** : foto copy Surat Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan mengadili Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 76 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I, tentang eksepsi absolut telah di putus dengan putusan sela yang amarnya adalah sebagai berikut;

MENGADILI

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Bukti P-1 : foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2093/Pejagalan tanggal 7 September 1985 atas nama Marta Irawan (Tjhin Fai Long);
2. Bukti P-2 : foto copy bukti transfer Bank ke rekening BCA Nomor : 5300040898 atas nama Herawati Santoso;
3. Bukti P-3 : foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2093/Pejagalan tanggal 7 September 1985;
4. Bukti P-4 : foto copy Draf Perjanjian Pengikat Jual Beli atas Unit Apartemen di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/088/008 atas nama Luciana;
5. Bukti P-5 : foto copy Draf Surat Kuasa Menjual atas Unit Apartemen di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/088/008 atas nama Luciana;
6. Bukti P-6 : foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2004;
7. Bukti P-7 : foto copy Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) Nomor 23 tanggal 16 Juni 2011;
8. Bukti P-8 : foto copy Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) Nomor 5 tanggal 24 Maret 2014;
9. Bukti P-9 : foto copy Akta Sewa Menyewa Nomor 56 tanggal 10 September 2014;

Halaman 77 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P-10 : foto copy Akta Notaris Nomor 23 tanggal 20 Desember 2004;
11. Bukti P-11 : foto copy Akta Notaris Nomor 24 tertanggal 20 Desember 2004;
12. Bukti P-12 : foto copy Tambahan Salinan Akta Nomor 23 tanggal 20 Desember 2004;
13. Bukti P-13 : foto copy Tambahan Salinan Akta Nomor 24 tanggal 20 Desember 2004;
14. Bukti P-14 : foto copy Surat dari Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 493/31.300.8/11/2019 tertanggal 14 Februari 2019;
15. Bukti P-15 : foto copy Surat Somasi kepada Notaris Stephany Wilamarta,SH tertanggal 18 Juni 2020;
16. Bukti P-16 : foto copy Surat Berita Acara Serah Terima Dokumen dari Bank UOB kepada Tri Wahyu Nugroho tertanggal 25 Februari 2015;
17. Bukti P-17 : foto copy Surat Kuasa Kepada Gunawan Cs tertanggal 23 Maret 2017;
18. Bukti P-18 : foto copy Surat Perjanjian tanggal 30 Mart 2017;
19. Bukti P-19 : foto copy Surat dari saudara Gunawan kepada Marta Riawan tanggal 31 Maret 2017;
20. Bukti P-20 : foto copy Surat Penggugat kepada saudara Gunawan tertanggal 15 Februari 2019;
21. Bukti P-21 : foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2019;
22. Bukti P-22 : foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2016;
23. Bukti P-23 : foto copy Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Tri Wahyu Widodo;
24. Bukti P-24 : foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2017;
25. Bukti P-25 : foto copy Salinan tambahan Akta Notaris Djedjem Wijaya Nomor 21 tahun 2004;
26. Bukti P-26 : Foto copy Salinan Tambahan Akta Notaris Djedjem Wijaya Nomor: 21 Tahun 2004 yang

Halaman 78 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Tentang Surat Kuasa Menjual diterbitkan kembali oleh
Notaris Nurman Rizal SH sebagai Protokol pengganti
notaris Djemdjem Widjaya,SH;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah di beri materai cukup
dan setelah di cocokan dengan aslinya ternyata isinya sesuai, kecuali bukti
P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-9. P-10 dan P-11 berupa copy dari copy tidak
ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga
telah mengajukan alat bukti saksi yaitu:

1. Saksi Tan Suryo Sutomo, memberikan keterangan di bawah sumpah
pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah Paman saksi;
- Bahwa Permasalahan yang terjadi antara penggugat dengan tergugat adalah Hutang Piutang;
- Bahwa saksi mengetahui yang memberi pinjaman tersebut adalah Tergugat yaitu Iwan Susilo dan yang menerima hutang/pinjaman tersebut adalah Penggugat yaitu Marta Riawan;
- Bahwa Saksi mengetahui pinjaman hutang-piutang tersebut karena ibu saksi pernah menjadi saksi dalam pinjaman hutang-piutang tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui jumlah hutangnya tersebut sebesar Rp.600 Juta dan terjadi pada tahun 1996;
- Bahwa saksi mengetahui bentuk jaminan hutang piutangnya adalah Gudang;
- Bahwa saksi mengetahui limit pembayaran utang piutang tersebut selama 3 (tiga) atau 4 (empat) tahun;
- Bahwa yang saksi ketahui sampai saat ini pembayaran hutang piutang belum lunas;
- Bahwa yang saksi ketahui perjanjian hutang piutang tersebut tidak dilakukan secara tertulis;
- Bahwa saksi mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat ini adalah adik ipar;
- Bahwa setahu saksi Tergugat ini ada pembayaran bunga dan bayar hutang pokoknya sekitar 1 s/d 2 kali pembayaran;
- Bahwa dikarenakan Penggugat susah uang dan meminta tolong kepada Tergugat untuk segera melunasi hutangnya namun

Halaman 79 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Tergugat tidak sanggup membayar tiba-tiba ada perjanjian pengikatan jual-beli namun Penggugat tidak merasakan menjualnya;

- Bahwa setahu saksi Penggugat ini juga mempunyai hutang piutang kartu kredit sebesar Rp.500 jt.
- Bahwa setahu saksi Penggugat ini juga punya hutang piutang di tempat lain dan Penggugat ini juga ada hutang di BRI;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat ini tidak terima uang sama sekali dari Tergugat;
- Bahwa Sepengetahuan saksi Penggugat itu tidak mengetahui sama sekali dengan adanya akta jual beli;
- Bahwa sepengetahuan saksi hutang Penggugat di BRI sudah di lunasi oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 2 (dua) PPJB pada saat itu yang pertama yaitu:PPJB Pergudangan,dan PPJB Apartement;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat ini tidak terima apapun data dari Bank UOB;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang diterima pada saat itu PPJB Apartement saja tidak ada yang lain;
- Bahwa saksi pernah mengetahui kalau Tergugat ini pernah dikasih berupa dokumen dari Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi akta menjual No.24 pernah di perlihatkan oleh Tergugat kepada Penggugat
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat ini pernah mengajukan gugatan sebelum gugatan ini berlangsung namun saksi tidak mengikuti perkembangan selanjutnya gugatan terdahulunya;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat dan Tergugat ini pernah memberikan tambahan jaminan di Bank UOB;
- Bahwa Saksi hanya mendengar cerita saja dari Penggugat kalau Penggugat dan Tergugat ini pernah memberikan tambahan jaminan di Bank UOB;

2. Saksi Teguh Budiharjo, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah teman dekat saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat hanya sekilas saja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui di dalam surat perjanjian tersebut terdapat tanda tangan saksi;
- Bahwa dikarenakan saksi dilibatkan didalam perjanjian tersebut karena Penggugat ini merupakan teman baik saksi dan saksi ini dilibatkan didalam perjanjian tersebut sebagai saksi;
- Bahwa saksi mengetahui yang memfasilitasi penyelesaian perselisihan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah Pak Gunawan Gusti;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahannya adalah menyangkut hutang-piutang yang ada sangkutan uang didalamnya;
- Bahwa saksi mengetahui yang menyelesaikan hutang tersebut adalah Pak Gunawan Gusti;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tersebut diselesaikan dengan cara berdamai;
- Bahwa dalam surat tersebut ada tanda-tangan Penggugat dan Tergugat dan ada juga tandatangan Istri dari Penggugat;
- Bahwa yang membuat Penggugat tanda-tangan surat perjanjian tersebut karena percaya dengan Pak Gunawan Gusti;
- Bahwa Surat Perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 30 Maret 2017 Surat Perjanjian tersebut dibuat di daerah Pluit;
- Bahwa dalam surat perjanjian tersebut yang saksi ketahui ada nilai yang berbeda dengan nilai investasi;
- Bahwa Tergugat pegang kavling yang 100 (seratus) meter dan penyelesaiannya telah dilakukan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai masalah pembayaran lebih dalam;
- Bahwa sekarang ini PBB atas tanah tersebut sudah tercatat atas nama Tergugat;
- Bahwa setahu saksi kepemilikan atas tanah tersebut sekarang sudah beralih;
- Bahwa saksi tidak diikutsertakan dalam pengalihan hak atas tanah tersebut di Notaris;
- Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita mengenai hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 81 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



- Bahwa setahu saksi atas kebaikan dari Pak Gunawan Gusti hutang piutang tersebut telah diselesaikan;
- Bahwa saksi pada saat itu membantu Penggugat untuk menyelesaikan hal tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Penggugat memiliki hutang;
- Bahwa pada intinya ada itikad baik untuk menyelesaikan masalah hutang piutang Penggugat dan Tergugat di Bank UOB;
- Bahwa yang menyusun Surat Perjanjian tersebut adalah staff dari Pak Guanwan Gusti bersama Pak Gunawa Gusti Surat perjanjian tersebut dibuat atas inisiatif Pak Guanwan Gusti dan bukan atas inisiatif dari Penggugat;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak disinggung mengenai asset;
- Bahwa sudah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas Surat Perjanjian tersebut;
- Bahwa pihak Penggugat dan Tergugat mengetahui surat Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil sangkalannya Kuasa Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. **Bukti T-1** : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan, tanggal 7 September 1985 atas nama Iwan Susilo yang terletak di Jalan Muara karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp. Pejagalan, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
2. **Bukti T-2** : foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Djedjem Widjaja,SH;
3. **Bukti T-3** : foto copy Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 24 tanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Djedjem Widjaja,SH;
4. **Bukti T-4** : foto copy Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2020;



5. **Bukti T-5** : foto copy Gugatan Marta Riawan tanggal 30 Maret 2020 dengan Nomor : 190/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr;
6. **Bukti T-6** : foto copy Gugatan Marta Riawan tanggal 01 Juli 2020 dengan Nomor : 312/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr
7. **Bukti T-7** : foto copy Pencabutan Gugatan Marta Riawan tanggal 30 Maret 2020 dengan Nomor : 312/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr ;
8. **Bukti T-8** : foto copy Pencabutan Gugatan Marta Riawan tanggal 30 Maret 2020 dengan Nomor : 190/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr ;
9. **Bukti T-9** : foto copy Tanda Terima dokumen-dokumen penting tanggal 20 November 1996;
10. **Bukti T-10** : foto copy Akta Jual Beli Nomor : 437/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Stephanie Wilamarta,SH;
11. **Bukti T-11** : foto copy Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : Hp.02.02/8930-31.72/X/2021 tertanggal 28 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Surat berupa Foto copy tersebut diatas telah dibubuhi Materai cukup, akan tetapi berupa copy dari copy tidak ada aslinya, kecuali bukti P-5, P-6, P-7 dan P-8 berupa foto copy dari print out;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I dan Tergugat III juga telah mengajukan alat bukti saksi yaitu:

1. Saksi Gunawan Gusti, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Para Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa yang saksi ketahui masalah sengketa jual beli gudang, saat itu Pak Marta dan Pak Iwan Susilo ada masalah sengketa gudang dan saksi di minta menjadi penengah;



- Bahwa Pak Marta dan Iwan Susilo keduanya adalah teman saksi, dan saya berusaha mendamaikan mereka pada tahun 2017 saat itu ada kesepakatan Pak Iwan Susilo menyerahkan uang 1,9 Milyar untuk membayar kebutuhan Pak Marta secara berangsur selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui angsuran tersebut sudah selesai di bayar dari Pak Iwan;
- Bahwa Uang 1,9 Milyar itu karena ada tuntutan dari pak Marta, saat itu ada beberapa kali pertemuan yang di lakukan untuk merundingkan masalah antara Pak Marta dan Pak Iwan, kemudian saat itu kedua pihak sepakat dengan kesepakatan yang dibuat;
- Bahwa Isi kesepakatan yaitu (bukti T-I-4) di buat pada tanggal 30 Maret 2017 yang isi nya di benarkan oleh saksi;
- Bahwa Saksi yang membuat draf perjanjian yang kemudian di berikan kepada pak Marta dan Pak Iwan kemudian di setuju dan di tanda tangani oleh mereka;
- Bahwa Pak Marta perlu uang kemudian dipermasalahkan soal gudang 20 (dua puluh) tahun yang lalu selanjutnya dicarikan solusi dengan melakukan pembayaran 1,9 milyar saat itu untuk pembayaran hutang di antaranya hutang-hutang kartu kredit;
- Bahwa setahu saksi gudang tersebut sekarang sudah atas nama pak Iwan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejarah perubahan nama pemilik gudang tersebut;
- Bahwa setahu saksi uang 1,9 milyar adalah tentang masalah gudang;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang bukti pembayaran dari Sdr. Iwan Susilo
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rincian hutang pak Marta di bank dan kartu kredit;

2. Saksi HANDI PANITERO, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan seabgai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Penggugat adalah ipar saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti di hadirkan mengenai masalah hutang piutang Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 1996 Penggugat memiliki hutang di bank BRI dan pada saat itu Penggugat tidak bisa membayar hutang tersebut, kemudian Penggugat meminta tolong kepada saksi dan Pak Iwan;
- Bahwa pada saat itu hutang Penggugat di bank BRI sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan jaminannya adalah sertifikat rumah dan gudang;
- Bahwa untuk membantu Penggugat, saksi dan Pak Iwan secara patungan membayar hutang Penggugat tersebut;
- Bahwa setelah lunas sertifikat rumah di kembalikan kepada Penggugat, dan sertifikat gudang di pegang pak Iwan sebagai jaminan atas hutang Pak Marta kepada Pak Iwan;
- Bahwa yang menyerahkan sertifikat gudang tersebut adalah Penggugat sendiri kepada pak Iwan Susilo untuk di jual dan membayar hutang-hutang pak Marta;
- Bahwa kejadiannya pada tahun 1996 sertifikatnya di serahkan kepada pak Iwan, dan pada tahun 1998 gudang tersebut di jual;
- Bahwa sebelumnya saksi sudah mengiklankan penjualan gudang tersebut dikoran dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) namun tidak laku akhirnya karena sudah mendesak gudang tersebut dibeli oleh Tergugat I (Pak Iwan);
- Bahwa setahu saksi gudang dijual seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan yang membeli gudang tersebut adalah Pak Iwan, selanjutnya Penggugat melunasi hutangnya kepada saksi;
- Bahwa setahu saksi harga pasar gudang saat itu adalah sekitar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa awal kejadiannya isteri Pak Marta datang kerumah saksi minta tolong untuk melunasi hutang Pak Marta di Bank BRI, kemudian saksi berusaha membantu Pak Marta;
- Bahwa yang memiliki inisiatif meminjam uang adalah Penggugat untuk melunasi hutang Bank BRI;
- Bahwa setahu saksi ada akta perjanjian jual belinya;
- Bahwa untuk kejadian jual belinya setahu saksi tahun 1998 setelah hutang saksi di lunasi;

Halaman 85 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Penggugat bilang sudah tidak sanggup lagi membayar Bank dan kalau tidak dilunasi maka asetnya akan di sita Bank;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat IV telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. **Bukti TIV-1** foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 35 tertanggal 24 Juli 2008;
2. **Bukti TIV-2** foto copy Perjanjian perubahan (Adendum) tertanggal 29 Oktober 2009;
3. **Bukti TIV-3** foto copy Akta Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor : 97 tertanggal 23 Desember 2010;
4. **Bukti TIV-4** foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 46 tertanggal 18 Mei 2011;
5. **Bukti TIV-5** foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 47 tertanggal 18 Mei 2011;
6. **Bukti TIV-6** foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 48 tertanggal 18 Mei 2011;
7. **Bukti TIV-7** foto copy Perjanjian Perubahan (Adendum) tertanggal 11 Maret 2013;
8. **Bukti TIV-8** foto copy Perjanjian Perubahan (Adendum) tertanggal 11 Maret 2013;
9. **Bukti TIV-9** foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 92 tertanggal 26 Februari 2014;
10. **Bukti TIV-10** foto copy Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor 29 tertanggal 26 Februari 2014;
11. **Bukti TIV-11** foto copy Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor 30 tertanggal 26 Februari 2014;
12. **Bukti TIV-12** foto copy Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor 31 tertanggal 26 Februari 2014;
13. **Bukti TIV-13** foto copy Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor 32 tertanggal 26 Februari 2014;
14. **Bukti TIV-14** foto copy Akta Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor 258 tertanggal 18 Desember 2014;
15. **Bukti TIV-15** foto copy Akta Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor 259 tertanggal 18 Desember 2014;
16. **Bukti TIV-16** foto copy Akta Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor 260 tertanggal 18 Desember 2014;
17. **Bukti TIV-17** foto copy Akta Perjanjian Perubahan (Adendum) Nomor 261 tertanggal 18 Desember 2014;
18. **Bukti TIV-18** foto copy Akta Perubahan (Adendum) Perjanjian kredit Nomor 22 tertanggal 16 Februari 2015;
19. **Bukti TIV-19** foto copy Akta Perubahan (Adendum) Perjanjian kredit Nomor 23 tertanggal 16 Februari 2015;

Halaman 86 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. **Bukti TIV-20** foto copy Akta Perubahan (Adendum) Perjanjian kredit Nomor 24 tertanggal 16 Februari 2015;
21. **Bukti TIV-21** foto copy Akta Perubahan (Adendum) Perjanjian kredit Nomor 25 tertanggal 16 Februari 2015;
22. **Bukti TIV-22** foto copy Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2093/Pejagalan atas nama Marta Riawan (Tjhin Fai Liong);
23. **Bukti TIV-23** foto copy Sertifikat Hak Tangungan Nomor : 4187/2011, tertanggal 14 Juli 2011;
24. **Bukti TIV-24** foto copy Sertifikat Hak Tangungan Nomor : 2579/2011, tertanggal 21 April 2014;
25. **Bukti TIV-25** foto copy Surat tanda Terima tertanggal 25 Februari 2015;
26. **Bukti TIV-26** foto copy Surat Roya PT.Bank UOB Indonesia Nomor 15/RLO-JKT/DC/0359, tertanggal 24 Februari 2015;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Surat berupa foto copy tersebut diatas telah dibubuhi Materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata sama, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan, kecuali bukti T.IV-22, T.IV-23, T.IV-24 dan T.IV-26 berupa foto copy dari foto copy tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV hanya mengajukan bukti surat tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 05 Januari 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam Jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. EKSEPSI KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUT (EKSEPTIE ABSOLUTE COMPETENCY)

Halaman 87 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam hal ini, TIDAK berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat a quo karena:

1. Gugatan Penggugat yang telah menarik Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta (Turut Tergugat-I) sebagai pihak dalam perkara ini, yang dalam hal ini merupakan Pejabat Tata Usaha Negara.
2. Di dalam petitum Penggugat pada angka 9 halaman 29 dimana Penggugat meminta agar menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan atas nama Iwan Susilo / Tergugat-I tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak memiliki alas hak yang sah serta petitum pada angka 13 halaman 29 yang meminta untuk menghukum Turut Tergugat-I untuk mencoret kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan atas nama Iwan Susilo dalam buku tanah adalah sudah jelas merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara maka perihal kedua petitum gugatan tersebut HARUSLAH DIAJUKAN melalui upaya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) BUKAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
3. Berdasarkan uraian di atas, maka jelas TERBUKTI dan TIDAK TERBANTAHKAN bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan kewenangan dari PTUN maka untuk itu Tergugat-I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara TIDAK BERWENANG untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

B. EKSEPSI RELATIVE

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangatlah kabur (obscuur), ngawur dan sama sekali tidak jelas karena obyek sengketa yang dituntut oleh Penggugat pun TIDAK JELAS letak KECAMATAN dan KELURAHANNYA sebab antara posita dan petitumnya terjadi banyak kejanggalan dan perbedaan yang menyebabkan kerancuan / kekaburan.

Halaman 88 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



2. Bahwa di satu sisi Penggugat menyebutkan obyek tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14 **KECAMATAN PENJARINGAN (Bagian A angka 2, 7, 21, 23, 49, Bagian B angka 10, Bagian Petitum angka 2)**, tetapi ada juga yang tertulis **KECAMATAN PEJAGALAN (Bagian A Angka 35, 42, 48, Bagian IV halaman 28, Bagian Petitum angka 17)**.

3. Jadi yang sesungguhnya mau dituntut oleh Penggugat itu apakah tanah dan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14 **KECAMATAN PENJARINGAN** atau yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14, **KECAMATAN PEJAGALAN** ??? Sebab tidak mungkin ada 1 (satu) obyek tanah yang sama berada di 2 (dua) kecamatan yang berbeda-beda !!

4. Kekaburan dan kerancuan gugatan a quo juga terjadi pada bagian petitum angka 9 dan 12 halaman 29, dimana di satu sisi pada angka 9 Penggugat menuntut agar **Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama IWAN SUSILO** dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sedangkan di sisi lain yaitu di petitum angka 12 Penggugat meminta agar Tergugat-I dihukum untuk mengembalikan dan menyerahkan **Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama MARTA RIAWAN**, jadi Tergugat-I kembali bertanya **Sertifikat HGB yang dituntut oleh Penggugat itu sebenarnya Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan yang atas nama IWAN SUSILO ataukah Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan yang atas nama MARTA RIAWAN ?? Ataukah sebenarnya Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tersebut memang atas nama berdua atau bagaimana ??**

5. Berdasarkan fakta dan hal di atas saja sudah terbukti dan tidak terbantahkan kalau gugatan Penggugat SANGAT TIDAK JELAS / KABUR !

GUGATAN TIDAK MEMPUNYAI LANDASAN HUKUM (ONRECHTMATIG OF ONGERGROND)

1. Bahwa antara **Penggugat dengan Tergugat-I sebenarnya SUDAH TIDAK ADA MASALAH / TIDAK ADA URUSAN LAGI** dikarenakan sesuai Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 telah disepakati bersama (antara Penggugat dan Tergugat-I) kalau masalah hutang Penggugat sebesar Rp.575.000.000 kepada Tergugat-I, lalu hutang kartu kredit Penggugat sebesar Rp.500.000.000 serta hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada Bank BRI sebesar Rp.1.900.000.000, semuanya sudah dibantu dibayarkan dan dibereskan oleh Tergugat-I, sehingga disepakati kalau seluruh masalah diantara kedua belah pihak dianggap SELESAI secara tuntas dengan segala akibat hukumnya.

2. Hal ini pun turut diakui dan dipertegas lagi oleh Penggugat sendiri pada bagian A KRONOLOGIS KEJADIAN angka 29, 30, 31 dan 33 serta bagian D TENTANG ADANYA SURAT KUASA TANGGAL 23 MARET 2017 SERTA PERJANJIAN TANGGAL 30 MARET 2017 angka 6 dan 7 dalam gugatannya.

3. Sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24, keduanya tertanggal 20 Desember 2004, yang keduanya dibuat dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris dan PPAT Jakarta / Tergugat-II, jelas terbukti dan tidak terbantahkan kalau Penggugat (dengan turut disetujui oleh istrinya, LUCIANA) TELAH SECARA SUKARELA, TANPA PAKSAAN dan SESUAI ATURAN HUKUM yang berlaku, MENJUAL tanah berikut bangunan gudang yang setempat dikenal sebagai kompleks Pergudangan Jalan Muara Karang No.3 Blok D Kaveling No.14/Kmp, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tergugat-I dihadapan Notaris dan PPAT yang sah.

4. Dengan demikian, TERBUKTI kalau sesungguhnya Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak mempunyai hubungan hukum apapun lagi dengan Tergugat-I karena TERBUKTI bahwa semua urusan / masalah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat-I sudah dianggap selesai dan tuntas dan Penggugat pun sekarang statusnya adalah hanya selaku mantan pemilik karena sebidang tanah berikut bangunan gudang yang terletak di kompleks Pergudangan Jalan Muara Karang No.3, Blok D Kaveling No.14/Kmp, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara telah dijual / dipindahtanggankan oleh Penggugat kepada Tergugat-I secara sah dan dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT yang berwenang serta sesuai aturan hukum yang berlaku.

5. Berdasarkan hal di atas, maka **adalah wajar dan sepantasnya jika Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;**

GUGATAN PENGGUGAT KURANG LENGKAP PIHAK-PIHAKNYA

Halaman 90 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada **bagian A (KRONOLOGIS KEJADIAN)** angka 3 halaman 2 dan 3 kalau Penggugat mendapat pinjaman uang dari ipar isterinya yang bernama **Hendi Panitro** sebesar Rp.300.000.000.
2. Kemudian Penggugat pun mendalilkan dalam posita gugatannya pada **bagian A (KRONOLOGIS KEJADIAN)** angka 29, 30, 31, 33, 34 dan 35 halaman 7-9 serta **bagian D** angka 1, 2, 5, 6, 7 halaman 17-20 kalau Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 tersebut **melibatkan seseorang yang bernama Sdr.Gunawan**. Bahkan pada bagian D angka 1 halaman 18, Penggugat mendalilkan kalau Penggugat ada memberikan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2017 kepada Gunawan Cs untuk membantu menyelesaikan kemelut masalah antara Penggugat dengan Tergugat-I.
3. Berdasarkan hal-hal dan uraian yang disampaikan di atas sehubungan dengan gugatan a quo, maka sudah seharusnya Penggugat menjadikan Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya menjadi pihak Turut Tergugat dalam perkara ini. Dengan tidak menjadikan mereka semua (Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan) sebagai para pihak dalam perkara ini, **maka jelas gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap para pihaknya** karena Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan jelas-jelas terkait dalam kasus a quo dan bahkan mereka terlibat dari awal kronologis kejadiannya sesuai posita gugatan a quo sehingga harus diikutsertakan dalam gugatan agar menjadi jelas seluruh rangkaian ceritanya dan fakta-faktanya. **Berdasarkan hal ini maka sudah jelas kalau gugatan Penggugat kurang lengkap pihak-pihaknya dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan asas *exceptio plurium litis consortium*.**

PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (Exceptie Van Disqualificatoir).

1. Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena **Penggugat bukanlah sebagai pemilik** dari tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 1.000 M2, akan tetapi hanya sebagai mantan pemilik karena Penggugat sudah menjual /

Halaman 91 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



mengalihkan tanah berikut bangunan gudang tersebut ke Tergugat-I secara sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Perlu diketahui bahwa Tergugat-I memiliki tanah dan bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku dengan pemilik sebelumnya yaitu Penggugat yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang keduanya tertanggal 20 Desember 2004 dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT serta saat ini pun tanah tersebut telah bersertifikat yaitu **Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan, seluas 1.000 M2 yang telah terdaftar atas nama Tergugat-I (IWAN SUSILO).**

3. Oleh karena terhadap obyek tanah dan bangunan tersebut sudah beralih kepemilikannya dan bukan lagi milik Penggugat melainkan sudah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat-I sampai dengan sekarang melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga TERBUKTI Penggugat tidak bisa menunjukan bukti-bukti kepemilikannya terhadap tanah dan bangunan a quo tersebut baik itu berupa sertifikat atau akta-akta otentik lainnya, **Jelas Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan [Exceptie Van Disqualificatoir],** oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA DAN TELAH KEHILANGAN HAK MENUNTUT KARENA SUDAH PULUHAN TAHUN LEBIH TIDAK MENGUASAI FISIK TANAH.

1. Dalam dalil gugatan Penggugat angka 9, 11, 12 halaman 3-4 menjelaskan bahwa Penggugat sudah TIDAK MENGUASAI FISIK tanah dan bangunan a quo sejak tahun 1998 dan KENAPA di tahun 2021 Penggugat baru mempertanyakan proses jual beli dan kepemilikan atas tanah dan bangunan dalam perkara a quo ??? Hal ini jelas bahwa Penggugat tidak yakin akan kepemilikan obyek tanah dan bangunan tersebut atau memang Penggugat sesungguhnya sudah mengetahui kalau segala permasalahan / urusan antara Penggugat dan Tergugat sudah tuntas sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017.

Halaman 92 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



2. Disamping itu, jual beli yang dilakukan Tergugat-I dengan Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga hal ini telah JELAS dan TERBUKTI bahwa Tergugat-I merupakan Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum.

3. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1963 Jo Pasal 1965 KUHPerdata, bahwa Pembeli yang beritikad baik dan jujur perlu mendapat perlindungan hukum Yurispudensi MARI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan sesuai ketentuan Pasal 1965 KUHPerdata, yang menyatakan "**Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum**".

4. Tergugat-I memiliki tanah dan bangunan ini melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang keduanya tertanggal 20 Desember 2004 dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT serta saat ini pun tanah tersebut telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan, seluas 1.000 M2 yang telah terdaftar atas nama Tergugat-I (IWAN SUSILO) serta tidak pernah ada protes ataupun gugatan dari Penggugat lebih dari 5 (lima) tahun sejak penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 20 Desember 2004 sehingga proses balik nama sertifikat dan/atau penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan oleh Instansi dan Pejabat yang berwenang tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Maka **sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997, jangka waktu untuk mengajukan tuntutan / gugatan telah terlewati / kadaluwarsa.**

5. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas diatur sebagai berikut:

6. *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan*



secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

7. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 Jo.Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah SUDAH JELAS DAN TERBUKTI apabila benar Penggugat adalah pemilik sah dan berhak atas tanah dan bangunan a quo, maka seharusnya Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I sejak saat dan/atau setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 tertanggal 20 Desember 2004 dan tidak perlu menunggu sampai tahun 2021.

8. Namun faktanya Penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 09 Februari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No.94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr., dengan perkataan lain TERBUKTI Penggugat baru mengajukan gugatan setelah lebih dari 5 (lima) tahun sejak proses penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 dan/atau 36 (tiga puluh enam) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan tertanggal 07 September 1985.

9. Berdasarkan hal dan fakta tersebut di atas maka sudah jelas kalau gugatan Penggugat telah kadaluarsa dan telah kehilangan hak untuk menuntut sehingga haruslah ditolak untuk seluruhnya dan/atau sedikit-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**GUGATAN PENGGUGAT DIDUGA MENGANDUNG UNSUR
KEBOHONGAN DAN REKAYASA SERTA ITIKAD BURUK.**

1. Penggugat SESUNGGUHNYA dan SEBENARNYA SUDAH MENGETAHUI kalau obyek sengketa yakni berupa sebidang tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 1.000 M2, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan, atas nama Iwan Susilo / Tergugat-I TELAH DISERAHKAN oleh Penggugat kepada Tergugat-I sejak tahun 1996. Kemudian Penggugat pun secara sadar dan turut disaksikan istrinya, Luciana, telah memberikan kuasa menjual serta menandatangani pengikatan jual beli dengan Tergugat-I di hadapan Notaris Djedjem Wijaya, SH., sesuai Akta No.24 dan 23 tanggal 20 Desember 2004.

Halaman 94 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



2. Disamping itu, Tergugat-I dengan Penggugat pun sudah pernah menandatangani surat Tanda Terima Dokumen Dokumen Penting tanggal 20 Nopember 1996 dan Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 yang turut disaksikan beberapa pihak yang intinya bahwa seluruh masalah antara Penggugat dan Tergugat-I sudah dianggap selesai dan tuntas.

3. Sesuai fakta-fakta yang terungkap sebagaimana tersebut di atas, SUDAH TERBUKTI bahwa sebenarnya gugatan Penggugat ini hanyalah rekayasa dan mengandung unsur kebohongan karena Penggugat SESUNGGUHNYA SUDAH MENGETAHUI DAN JUGA MENGAKUI dari awal kalau obyek sengketa dalam perkara ini sudah beralih kepemilikannya kepada Tergugat-I secara sah dan sepengetahuan Penggugat juga serta segala urusan antara Penggugat dan Tergugat-I pun juga sudah selesai.

4. Hal Ini membuktikan bahwa dalil-dalil yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan ini **hanyalah rekayasa dan hasil bohong belaka, serta Penggugat hanya mau mencoba-coba saja untuk menggugat Tergugat-I dan ingin merampas harta yang bukan menjadi haknya Penggugat.** Oleh karenanya, sudah sepatut dan sepiantasnya gugatan Penggugat yang demikian HARUSLAH DITOLAK dan/atau DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat IV mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. GUGATAN PENGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

GANTI KERUGIAN

1. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGUGAT merupakan Gugatan yang tidak jelas atau kabur, dimana PENGUGAT mendalilkan yang pada intinya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dikarenakan TERGUGAT I telah menyerahkan Asli Dokumen berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan kepada TERGUGAT I, dan karenanya menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT baik material maupun immaterial.

2. Bahwa perlu kiranya dijelaskan penyerahan Asli dokumen dimaksud kepada TERGUGAT I, merupakan kewajiban bagi TERGUGAT IV sebagai pihak perbankan yang telah memberikan

Halaman 95 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



fasilitas kredit perbankan kepada TERGUGAT I, dikarenakan TERGUGAT I telah memenuhi kewajiban pembayaran yang diwajibkan berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara TERGUGAT I dan TERGUGAT IV. Adapun dokumen yang diserahkan tersebut, merupakan salah satu dokumen yang telah diserahkan TERGUGAT I dengan persetujuan dari PENGGUGAT untuk dijadikan jaminan guna pemenuhan kewajiban TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV. Karenanya, TERGUGAT IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT.

3. Bahwa dengan dasar tersebut, PENGGUGAT tidak layak untuk meminta kepada Majelis Hakim Perkara *Aquo* untuk menyatakan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum serta telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Dan selain daripada itu, kerugian yang dinyatakan PENGGUGAT tersebut tidak memiliki uraian yang jelas dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Karenanya, didasarkan pada kaedah hukum dan kelaziman dalam mengajukan gugatan perdata, setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai dengan perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Sehingga, terbukti Gugatan PENGGUGAT tidak memiliki kesesuaian dengan apa yang menjadi dasar tuntutannya dan dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT tidak jelas / kabur, sehingga mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*vide. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492/K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1720/K/Pdt/1986, tertanggal 18 Agustus 1988*)

Berdasarkan uraian-uraian diatas terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur / tidak jelas (*Obscuur Libel*) oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. PENGGUGAT TELAH KELIRU DALAM MENARIK PT BANK UOB INDONESIA SEBAGAI PIHAK (TERGUGAT IV) DALAM PERKARA AQUO

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatan-nya pada intinya berkaitan dengan **pinjam meminjam uang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I** serta hubungan keduanya

Halaman 96 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



didasari adanya hubungan kekeluargaan, sebagaimana dalil PENGUGAT pada point 1 dan point 3 halaman 2 serta point 4 halaman 3 Gugatan:

2. Bahwa mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat. Namun, kiranya perlu diingat bahwa inti permasalahan yang timbul berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan PENGUGAT dalam Gugatannya adalah pada intinya permasalahan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, dikarenakan adanya perbuatan hukum pinjam meminjam diantara keduanya. Karenanya didasarkan pada hal tersebut, maka keberadaan TERGUGAT IV dalam perkara *Aquo* sangatlah keliru apabila dipaksakan untuk ditarik sebagai salah satu pihak didalamnya.

3. Bahwa apabila PENGUGAT mendasarkan pada penyerahan Asli Dokumen berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan kepada TERGUGAT I, maka perlu kiranya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT I dengan persetujuan PENGUGAT telah memberikan dan menyerahkan asset yang dimilikinya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan atas nama Marta Riawan (*In casu*. PENGUGAT) guna dijadikan jaminan pembayaran Kembali kewajiban TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV, sebagaimana juga telah ditegaskan PENGUGAT pada point 22 dan 23 halaman 6 Gugatan.

Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT IV, maka TERGUGAT IV berkewajiban untuk menyerahkan kembali jaminan-jaminan yang telah diberikan tersebut kepada TERGUGAT I, termasuk dokumen jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan atas nama Marta Riawan (*In casu*. PENGUGAT), sebagaimana Tanda Terima tertanggal 25 Februari 2015.



4. Bahwa dari hal-hal tersebut diatas, terbukti permasalahan tersebut tidak memiliki hubungan hukum ataupun keterkaitan secara langsung dengan TERGUGAT IV dan selain daripada itu, dalam proses mediasi yang telah berlangsung dalam perkara *Aquo*, Hakim Mediator juga telah menyarankan penyelesaian ataupun pembicaraan perdamaian hanya dilakukan oleh PENGGUGAT, dan TERGUGAT I, dikarenakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebelumnya telah ada perjanjian guna penyelesaian kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, sebagaimana juga didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatannya.

5. Bahwa terbukti, dengan memperhatikan hal-hal tersebut, PENGGUGAT telah keliru menarik PT Bank UOB Indonesia sebagai pihak dalam perkara *Aquo* dan karenanya, **sangatlah patut bagi Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I sebagaimana tersebut diatas akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I point A tentang Kewenangan / Kompetensi Absolut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang Eksepsi point B tentang Eksepsi Relative;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi Relative adalah bantahan Tergugat yang menyatakan Penggugat salah mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri yang tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan (berkaitan dengan wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Eksepsi Tergugat I tentang Eksepsi Relative ternyata apa yang diuraikan dalam



Eksepsi Relative tersebut materinya bukan mengenai Eksepsi Relative sebagaimana tersebut diatas sehingga tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan namun demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I selanjutnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa **gugatan yang diajukan Penggugat sangatlah kabur (obscuur), ngawur dan sama sekali tidak jelas** karena obyek sengketa yang dituntut oleh Penggugat pun TIDAK JELAS letak KECAMATAN dan KELURAHANNYA sebab antara posita dan petitumnya terjadi banyak kejanggalan dan perbedaan yang menyebabkan kerancuan / kekaburan.
2. Bahwa di satu sisi Penggugat menyebutkan obyek tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14 **KECAMATAN PENJARINGAN (Bagian A angka 2, 7, 21, 23, 49, Bagian B angka 10, Bagian Petitum angka 2)**, tetapi ada juga yang tertulis **KECAMATAN PEJAGALAN (Bagian A Angka 35, 42, 48, Bagian IV halaman 28, Bagian Petitum angka 17)**.
3. Jadi yang sesungguhnya mau dituntut oleh Penggugat itu apakah tanah dan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14 **KECAMATAN PENJARINGAN** atau yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14, **KECAMATAN PEJAGALAN** ??? Sebab tidak mungkin ada 1 (satu) obyek tanah yang sama berada di 2 (dua) kecamatan yang berbeda-beda !!
4. Kekaburan dan kerancuan gugatan a quo juga terjadi pada bagian petitum angka 9 dan 12 halaman 29, dimana di satu sisi pada angka 9 Penggugat menuntut agar **Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama IWAN SUSILO** dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sedangkan di sisi lain yaitu di petitum angka 12 Penggugat meminta agar Tergugat-I dihukum untuk mengembalikan dan menyerahkan **Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama MARTA RIAWAN**, jadi Tergugat-I kembali bertanya **Sertifikat HGB yang dituntut oleh Penggugat itu sebenarnya Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan yang atas nama IWAN SUSILO ataukah Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan yang atas nama MARTA RIAWAN ?? Ataukah sebenarnya Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan tersebut memang atas nama berdua atau bagaimana ??**

Halaman 99 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat I diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui obyek sengketa yang berupa gudang itu terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14, Kecamatan Penjaringan atau yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D. Kav.14, Kecamatan Pejagalan dan yang dituntut itu Sertifikat HGB No.2093/Pejagalan atas nama Iwan Susilo atau atas nama Marta Riawan Majelis Hakim berpendapat hal tersebut telah memasuki pokok perkara dan akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan pokok perkara sehingga eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima;

GUGATAN TIDAK MEMPUNYAI LANDASAN HUKUM (ONRECHTMATIG OF ONGERGROND)

1. Bahwa antara **Penggugat dengan Tergugat-I sebenarnya SUDAH TIDAK ADA MASALAH / TIDAK ADA URUSAN LAGI** dikarenakan sesuai Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 telah disepakati bersama (antara Penggugat dan Tergugat-I) kalau masalah hutang Penggugat sebesar Rp.575.000.000 kepada Tergugat-I, lalu hutang kartu kredit Penggugat sebesar Rp.500.000.000 serta hutang Penggugat pada Bank BRI sebesar Rp.1.900.000.000, semuanya sudah dibantu dibayarkan dan dibereskan oleh Tergugat-I, sehingga disepakati kalau **seluruh masalah diantara kedua belah pihak dianggap SELESAI secara tuntas dengan segala akibat hukumnya.**

2. Hal ini pun turut diakui dan dipertegas lagi oleh Penggugat sendiri pada bagian A KRONOLOGIS KEJADIAN angka 29, 30, 31 dan 33 serta bagian D TENTANG ADANYA SURAT KUASA TANGGAL 23 MARET 2017 SERTA PERJANJIAN TANGGAL 30 MARET 2017 angka 6 dan 7 dalam gugatannya.

3. Sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24, keduanya tertanggal 20 Desember 2004, yang keduanya dibuat dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris dan PPAT Jakarta / Tergugat-II, jelas terbukti dan tidak terbantahkan kalau **Penggugat (dengan turut disetujui oleh istrinya, LUCIANA) TELAH SECARA SUKARELA, TANPA PAKSAAN dan SESUAI ATURAN HUKUM yang berlaku, MENJUAL tanah berikut bangunan gudang yang setempat dikenal sebagai kompleks Pergudangan Jalan Muara Karang No.3 Blok D Kaveling**



No.14/Kmp, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara
kepada Tergugat-I dihadapan Notaris dan PPAT yang sah.

4. Dengan demikian, TERBUKTI kalau sesungguhnya Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak mempunyai hubungan hukum apapun lagi dengan Tergugat-I karena **TERBUKTI bahwa semua urusan / masalah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat-I sudah dianggap selesai dan tuntas** dan Penggugat pun sekarang statusnya adalah hanya selaku mantan pemilik karena sebidang tanah berikut bangunan gudang yang terletak di kompleks Pergudangan Jalan Muara Karang No.3, Blok D Kaveling No.14/Kmp, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara telah dijual / dipindahtanggankan oleh Penggugat kepada Tergugat-I secara sah dan dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT yang berwenang serta sesuai aturan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui ada atau tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat hal ini sudah memasuki pokok perkara dan akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara sehingga eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

GUGATAN PENGGUGAT KURANG LENGKAP PIHAK-PIHAKNYA

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada **bagian A (KRONOLOGIS KEJADIAN)** angka 3 halaman 2 dan 3 kalau Penggugat mendapat pinjaman uang dari ipar isterinya yang bernama **Hendi Panitro** sebesar Rp.300.000.000.
2. Kemudian Penggugat pun mendalilkan dalam posita gugatannya pada **bagian A (KRONOLOGIS KEJADIAN)** angka 29, 30, 31, 33, 34 dan 35 halaman 7-9 serta **bagian D** angka 1, 2, 5, 6, 7 halaman 17-20 kalau Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 tersebut **melibatkan seseorang yang bernama Sdr.Gunawan**. Bahkan pada bagian D angka 1 halaman 18, Penggugat mendalilkan kalau Penggugat ada memberikan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2017 kepada Gunawan Cs untuk membantu menyelesaikan kemelut masalah antara Penggugat dengan Tergugat-I.
3. Berdasarkan hal-hal dan uraian yang disampaikan di atas sehubungan dengan gugatan a quo, maka sudah seharusnya Penggugat menjadikan Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya menjadi pihak Turut Tergugat dalam



perkara ini. Dengan tidak menjadikan mereka semua (Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan) sebagai para pihak dalam perkara ini, **maka jelas gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap para pihaknya** karena Sdr. Hendi Panitro dan Sdr. Gunawan jelas-jelas terkait dalam kasus a quo dan bahkan mereka terlibat dari awal kronologis kejadiannya sesuai posita gugatan a quo sehingga harus diikutsertakan dalam gugatan agar menjadi jelas seluruh rangkaian ceritanya dan fakta-faktanya. **Berdasarkan hal ini maka sudah jelas kalau gugatan Penggugat kurang lengkap pihak-pihaknya dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan asas *exceptio plurium litis consortium*.**

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menarik siapa saja yang akan dijadikan pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam gugatannya yang dianggap telah merugikan dirinya sehingga atas eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (Ekceptie Van Disqualificatoir)

1. Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena **Penggugat bukanlah sebagai pemilik** dari tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 1.000 M2, akan tetapi hanya sebagai mantan pemilik karena Penggugat sudah menjual / mengalihkan tanah berikut bangunan gudang tersebut ke Tergugat-I secara sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Perlu diketahui bahwa Tergugat-I memiliki tanah dan bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku dengan pemilik sebelumnya yaitu Penggugat yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang keduanya tertanggal 20 Desember 2004 dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT serta saat ini pun tanah tersebut telah bersertifikat yaitu **Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan, seluas 1.000 M2 yang telah terdaftar atas nama Tergugat-I (IWAN SUSILO).**



3. Oleh karena terhadap obyek tanah dan bangunan tersebut sudah beralih kepemilikannya dan bukan lagi milik Penggugat melainkan sudah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat-I sampai dengan sekarang melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga TERBUKTI Penggugat tidak bisa menunjukkan bukti-bukti kepemilikannya terhadap tanah dan bangunan a quo tersebut baik itu berupa sertifikat atau akta-akta otentik lainnya, **Jelas Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan [Exceptie Van Disqualificatoir]**, oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa apakah Penggugat mempunyai kualitas sebagai Penggugat atau tidak hal ini dapat diketahui setelah pemeriksaan pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara dengan demikian maka eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA DAN TELAH KEHILANGAN HAK MENUNTUT KARENA SUDAH PULUHAN TAHUN LEBIH TIDAK MENGUASAI FISIK TANAH

1. Dalam dalil gugatan Penggugat angka 9, 11, 12 halaman 3-4 menjelaskan bahwa Penggugat sudah TIDAK MENGUASAI FISIK tanah dan bangunan a quo sejak tahun 1998 dan KENAPA di tahun 2021 Penggugat baru mempertanyakan proses jual beli dan kepemilikan atas tanah dan bangunan dalam perkara a quo ??? Hal ini jelas bahwa Penggugat tidak yakin akan kepemilikan obyek tanah dan bangunan tersebut atau memang Penggugat sesungguhnya sudah mengetahui kalau segala permasalahan / urusan antara Penggugat dan Tergugat sudah tuntas sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017.

2. Tergugat-I memiliki tanah dan bangunan ini melalui proses jual beli yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No.23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.24 yang keduanya tertanggal 20 Desember 2004 dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT serta saat ini pun tanah tersebut telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan, seluas 1.000 M2 yang telah terdaftar atas nama Tergugat-I (IWAN SUSILO) serta tidak pernah ada



protes ataupun gugatan dari Penggugat lebih dari 5 (lima) tahun sejak penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 20 Desember 2004 sehingga proses balik nama sertifikat dan/atau penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Pejagalan oleh Instansi dan Pejabat yang berwenang tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Maka sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997, jangka waktu untuk mengajukan tuntutan / gugatan telah terlewati / kadaluwarsa.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa atau belum hal tersebut sudah memasuki pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan pokok perkara, dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**GUGATAN PENGGUGAT DIDUGA MENGANDUNG UNSUR
KEBOHONGAN DAN REKAYASA SERTA ITIKAD BURUK**

- 1. Penggugat SESUNGGUHNYA dan SEBENARNYA SUDAH MENGETAHUI** kalau obyek sengketa yakni berupa sebidang tanah berikut bangunan gudang yang terletak di Jl. Muara Karang No.3 Blok D Kav.14/Kmp.Pejagalan, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 1.000 M2, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan, atas nama Iwan Susilo / Tergugat-I TELAH DISERAHKAN oleh Penggugat kepada Tergugat-I sejak tahun 1996. Kemudian Penggugat pun secara sadar dan turut disaksikan istrinya, Luciana, telah memberikan kuasa menjual serta menandatangani pengikatan jual beli dengan Tergugat-I di hadapan Notaris Djedjem Wijaya, SH., sesuai Akta No.24 dan 23 tanggal 20 Desember 2004.
- 2.** Disamping itu, Tergugat-I dengan Penggugat pun sudah pernah menandatangani surat Tanda Terima Dokumen Dokumen Penting tanggal 20 Nopember 1996 dan Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 yang turut disaksikan beberapa pihak yang intinya bahwa seluruh masalah antara Penggugat dan Tergugat-I sudah dianggap selesai dan tuntas.
- 3.** Sesuai fakta-fakta yang terungkap sebagaimana tersebut di atas, SUDAH TERBUKTI bahwa sebenarnya gugatan Penggugat ini hanyalah rekayasa dan mengandung unsur kebohongan karena



Penggugat SESUNGGUHNYA SUDAH MENGETAHUI DAN JUGA MENAKUI dari awal kalau obyek sengketa dalam perkara ini sudah beralih kepemilikannya kepada Tergugat-I secara sah dan sepengetahuan Penggugat juga serta segala urusan antara Penggugat dan Tergugat-I pun juga sudah selesai.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui gugatan Penggugat apakah mengandung kebohongan, rekayasa serta itikad buruk atau tidak hal tersebut telah memasuki pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut lagi dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi dari Tergugat IV akan dipertimbangkan sebagai berikut:

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT merupakan Gugatan yang tidak jelas atau kabur, dimana PENGGUGAT mendalilkan yang pada intinya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dikarenakan TERGUGAT I telah menyerahkan Asli Dokumen berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan kepada TERGUGAT I, dan karenanya menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik material maupun immaterial.
2. Bahwa perlu kiranya dijelaskan penyerahan Asli dokumen dimaksud kepada TERGUGAT I, merupakan kewajiban bagi TERGUGAT IV sebagai pihak perbankan yang telah memberikan fasilitas kredit perbankan kepada TERGUGAT I, dikarenakan TERGUGAT I telah memenuhi kewajiban pembayaran yang diwajibkan berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara TERGUGAT I dan TERGUGAT IV. Adapun dokumen yang diserahkan tersebut, merupakan salah satu dokumen yang telah diserahkan TERGUGAT I dengan persetujuan dari PENGGUGAT untuk dijadikan jaminan guna pemenuhan kewajiban TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV. Karenanya, TERGUGAT IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa ada atau tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV hal tersebut dapat



diketahui setelah pemeriksaan pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. PENGGUGAT TELAH KELIRU DALAM MENARIK PT BANK UOB INDONESIA SEBAGAI PIHAK (TERGUGAT IV) DALAM PERKARA AQUO

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatan-nya pada intinya berkaitan dengan **pinjam meminjam uang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I** serta hubungan keduanya didasari adanya hubungan kekeluargaan, sebagaimana dalil PENGGUGAT pada point 1 dan point 3 halaman 2 serta point 4 halaman 3 Gugatan:

2. Bahwa mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguhnya melanggar hak penggugat. Namun, kiranya perlu diingat bahwa inti permasalahan yang timbul berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatannya adalah pada intinya permasalahan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dikarenakan adanya perbuatan hukum pinjam meminjam diantara keduanya. Karenanya didasarkan pada hal tersebut, maka keberadaan TERGUGAT IV dalam perkara *Aquo* sangatlah keliru apabila dipaksakan untuk ditarik sebagai salah satu pihak didalamnya.

3. Bahwa apabila PENGGUGAT mendasarkan pada penyerahan Asli Dokumen berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan kepada TERGUGAT I, maka perlu kiranya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT I dengan persetujuan PENGGUGAT telah memberikan dan menyerahkan asset yang dimilikinya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan atas nama Marta Riawan (*In casu*. PENGGUGAT) guna dijadikan jaminan pembayaran Kembali kewajiban TERGUGAT I kepada



TERGUGAT IV, sebagaimana juga telah ditegaskan PENGUGAT pada point 22 dan 23 halaman 6 Gugatan.

- Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT IV, maka TERGUGAT IV berkewajiban untuk menyerahkan kembali jaminan-jaminan yang telah diberikan tersebut kepada TERGUGAT I, termasuk dokumen jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan atas nama Marta Riawan (*In casu*. PENGUGAT), sebagaimana Tanda Terima tertanggal 25 Februari 2015.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menarik siapa saja yang akan dijadikan pihak sebagai Tergugat atau Turut Tergugat yang dianggap telah merugikan dirinya sehingga eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dimana berawal dari Tergugat I dan Hendi Panitro pada tanggal 9 September 1996 menawarkan pinjaman kepada Penggugat dengan bunga 1 % per bulannya dan oleh karena bunga yang ditawarkan lebih kecil dari Bunga Bank, maka Penggugat bersedia menerimanya sebesar RP 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang masing masing dari Tergugat I Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dan dari sdr Hendi Panitro Rp 300.000.000,- (tiga ratus ribu rupiah) dan uang tersebut Penggugat gunakan untuk melunasi hutangnya di Bank BRI sehingga agunan sertifikat sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 KecamatanPenjaringan Jakarta Utara, yaitu Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan yang diterbitkan pada tanggal 7 September 1985; Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M2 dan Luas Bangunan 1032M2, yang semula ada di Bank BRI dapat ditebus oleh Penggugat. Selanjutnya oleh karena sdr Hendi Panitro memerlukan uangnya kembali maka Tergugat I melunasinya/menalanginya sehingga Penggugat hanya berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) Dan untuk menjamin kewajiban utangnya kepada TERGUGAT I, saat itu juga Penggugat telah menitipkan sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan



No : 2093/Pejagalan yang diterbitkan tanggal 07-09-1985 atas nama Penggugat yang terletak di jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Jaminan mana hanya diberikan dibawah tangan dan tidak diikat Hak Tanggungan, dan akan ditebus 4 atau 5 tahun kemudian, namun yang terjadi saat ini sertifikat sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, yaitu Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan yang diterbitkan pada tanggal 7 September 1985; Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M2 dan Luas Bangunan 1032M2, menjadi milik Tergugat I atas dasar adanya Akta Notaris Nomor 23 yaitu Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan akta Akta Notaris 24 tentang Kuasa Menjual, yang dibuat Tergugat II dan juga atas dasar Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) STEPHANI WILAMARTA, SH, (Tergugat III) padahal Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Notaris Nomor 23 dan 24 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, dan tidak pernah melakukan jual beli dihadapan Tergugat III. Demikian juga Tergugat IV telah melakukan perbuatan Melawan hukum karena menyerahkan dokumen berupa Asli Sertifikat HGB No.2093 serta Asli Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.1606/IMB/1984 tersebut kepada Tergugat I karena sebelumnya atas seizin dari Penggugat pernah dijadikan Tergugat I sebagai Agunan Tambahan atas Kredit, namun Ketika pinjaman tersebut dilunasi oleh Tergugat I agunannya dikembalikan kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menyatakan menolak seluruh dalil yang Penggugat karena semuanya bertentangan dengan fakta, bukti-bukti dan kejadian yang sebenarnya. Bahwa yang terjadi adalah istri Penggugat justru meminta tolong kepada Tergugat-I dan Hendi Panitro agar Tergugat-I dan Hendi Panitro membantu membayar hutang Penggugat di Bank BRI sebesar Rp.600.000.000. Sebagai jaminannya Penggugat telah menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan kepada Tergugat-I sesuai surat Tanda Terima Dokumen Dokumen Penting tanggal 20 Nopember 1996, dan Setelah ditebus dan dibayarkan hutang Penggugat sebesar Rp.600.000.000 di Bank BRI, maka kemudian pada tahun 1998, dilakukanlah roya atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan tersebut dan sebagai pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat-I yang telah menebus dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayarkan seluruh hutang Penggugat pada Bank BRI tersebut, maka Penggugat setuju untuk menyerahkan / menjual tanah dan gudangnya di Jakarta Utara sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan kepada Tergugat-I yang kemudian pelaksanaannya dilakukan di hadapan Djedjem Widjaja, SH., MH, Notaris dan PPAT Jakarta / Tergugat-II sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 berikut Akta Kuasa Untuk Menjual No.24, keduanya tanggal 20 Desember 2004. Bahwa saat penandatanganan minuta akta ini dilakukan secara suka rela, turut disetujui, disaksikan dan dihadiri juga oleh istri Penggugat, yaitu Nyonya Luciana. Yang kemudian Tergugat-I melakukan transaksi jual beli dihadapan Stephanie Wilamarta, SH., Notaris dan PPAT Jakarta Utara / Tergugat-III untuk melanjutkan proses pengalihan / balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan ke atas nama Tergugat-I. Dengan demikian, proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat-I telah dilakukan sesuai aturan / ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada rekayasa sama sekali.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat karena sebelum Tergugat-III melakukan pembuatan akta jual beli, Tergugat-III melakukan pemeriksaan atau validasi / pengecekan berupa data fisik dan data yuridis atas sebidang tanah berikut bangunan bersama Penggugat dan Tergugat-I di Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara/Turut Tergugat-I mengenai keabsahan dan kesesuaian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No.2093/Desa Pejagalan. Bahwa Tergugat-III membuat Akta Jual Beli No.437/2016 tanggal 22 Desember 2016 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat-II/ Djedjem Widjaja, SH., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta, yang berisi bahwa antara Penggugat dan Tergugat-I telah melakukan jual beli lunas atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No.3, Blok D Kav.14/Kmp. Pejagalan, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 1.000 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No.2093/Desa Pejagalan, dan dalam pembuatan akta jual beli tersebut cukup dihadiri oleh Tergugat 1 (selaku kuasa penjual, berdasarkan jual beli yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 20 Desember 2004) dan Tergugat-I (selaku pembeli).

Halaman 109 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, tergugat IV dalam jawabannya menyatakan bahwa Tergugat IV hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, dikarenakan Tergugat I telah memperoleh fasilitas perbankan dari Tergugat IV berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit, dengan memberikan jaminan salah satunya berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093 / Pejagalan atas nama Penggugat, pemberian Agunan mana atas persetujuan dari Penggugat sendiri dan oleh karena Tergugat I telah menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat IV, maka Tergugat IV sebagai Kreditor berkewajiban untuk menyerahkan kembali jaminan-jaminan yang telah diberikan tersebut kepada Tergugat I sebagai Debitor, termasuk dokumen penjaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

1. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I masih ada hubungan keluarga dimana Isteri dari Penggugat merupakan kakak dari Tergugat I, sedangkan Hendi Panitro adalah ipar dari Penggugat ;
2. Bahwa benar pada tahun 1996 Tergugat I dan Hendi Hendi Panitro meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang masing masing Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk membayar/melunasi hutang Penggugat di Bank BRI yang sudah jatuh tempo, yang jaminannya sertifikat sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, yaitu Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan kec.Penjaringan yang diterbitkan pada tanggal 7 September 1985; Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M² dan Luas Bangunan 1032M² ;
3. Bahwa benar pada tahun 1998 oleh karena Hendi Panitro memerlukan uangnya segera Kembali sedang disisi lain Penggugat belum mempunyai uang, maka Tergugat I menalangi atau membayar hutang Penggugat kepada Hendi Panito sebesar Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) sehingga Penggugat hanya berhutang kepada Tergugat I saja sebesar Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dan Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2093/Desa Pejagalan atas nama Penggugat tersebut kepada Tergugat-I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sejak Desember 2016 berdasarkan Akta Jual Beli No. 437/2016 tanggal 22 Desember 2016 sertifikat sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, yaitu Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan tersebut telah menjadi atas nama Tergugat I atas dasar adanya pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 20 Desember 2004 dan adanya Akta Kuasa Menjual No 24 tanggal 20 Desember 2004 ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai ;

1. Apakah benar Akta pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 20 Desember 2004 dan Akta Kuasa Menjual No 24 tanggal 20 Desember 2004, yang dijadikan dasar untuk Jual beli atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, yaitu Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan kec Penjaringan , Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M2 dan Luas Bangunan 1032M2, dibuat secara tidak sah dan melanggar hukum ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas, demikian juga sebaliknya Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil Bantahannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-26 dan mengajukan 2 orang Saksi yaitu Tan Suryo Sutomo dan Teguh Budiharjo ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III untuk menguatkan dalil bantahannya, telah mengajukan bukti berupa T-I.1 sampai dengan T-I.11 dan mengajukan 2 orang saksi yaitu saksi Gunawan Gusti dan saksi Hendi Panitero ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti berupa T-IV.1 sampai dengan T-IV.26.dan tidak mengajukan saksi saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan permasalahan sebagaimana tersebut diatas yaitu Apakah benar Akta pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 20 Desember 2004 dan Akta Kuasa Menjual No 24 tanggal 20 Desember 2004, yang dijadikan dasar untuk Jual beli atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14

Halaman 111 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sesuai Sertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan kec Penjaringan, Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M2 dan Luas Bangunan 1032M2, dibuat secara tidak sah dan melanggar hukum ? akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena inti pokok permasalahan Penggugat dengan Tergugat I berfokus kepada Akta pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 20 Desember 2004 dan Akta Kuasa Menjual No 24 tanggal 20 Desember 2004 perlu dipertimbangkan sebelumnya bagaimanakah kekuatan suatu akta otentik, syarat syarat yang harus dipenuhi dalam suatu akta otentik agar akta tersebut dinyatakan sah secara hukum, hal hal yang dapat menyebabkan Akta otentik/Akta Notaris menjadi batal demi hukum dan juga mempertimbangkan mengenai bagaimanakah peralihan kepemilikan suatu benda tetap menurut ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat. Selain itu berdasarkan pasal 1 ayat (7) UU No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa Akta Notaris yang disebut Akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam undang undang ;

Menimbang, bahwa kekuatan suatu akta otentik sebagaimana diatur dalam pasal 1886 KUHPerdara memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan meteril sehingga disebut juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya syarat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu akta otentik atau akta Notaris, haruslah memenuhi syarat materil yaitu bahwa sebuah akta haruslah memenuhi syarat sah sebuah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yang meliputi, Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu pokok hal tertentu, Suatu sebab yang tidak terlarang dan juga memenuhi syarat formil yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UU No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu ;

Halaman 112 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Setiap Akta terdiri atas: a. awal Akta atau kepala Akta; b. badan Akta; dan c. akhir atau penutup Akta.
2. Awal Akta atau kepala Akta memuat: a. judul Akta; b. nomor Akta; c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan Akta memuat: a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
4. Akhir atau penutup Akta memuat: a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7); b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada; c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
5. Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Menimbang, bahwa suatu akta otentik atau akta Notaris dapat batal demi hukum dan dapat dibatalkan bilamana tidak memenuhi syarat syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata atau semata mata atas keinginan dari para pihak, disisi lain suatu akta Otentik dapat berubah atau dapat menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan bilamana tidak memenuhi ketentuan pasal 50 ayat (1), (2), (3), (4) dan pasal 38 ayat (4) huruf d ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberadaan Akta pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 20 Desember 2004 dan Akta Kuasa Menjual No 24 tanggal 20 Desember 2004 sebagai berikut :

Halaman 113 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat bukti yang diajukan Penggugat yaitu Surat Bukti P-10 yang bersamaan dengan surat Bukti Tergugat I-2 yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No 23 tanggal 20 Desember 2004 diperoleh fakta bahwa akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Djedjem Wijaya, SH.MH (Tergugugat II) antara Penggugat dengan Tergugat I, yang berisikan kehendak/kesepakatan kedua belah pihak tentang objek tertentu dan yang tidak dilarang yaitu Pengikatan jual beli atas sebidang tanah Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sesuaiSertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan kec Penjaringan , Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M2 dan Luas Bangunan 1032M2, dimana Penggugat dan Tergugat I sudah cakap dalam bertindak serta ditanda tangani ole Luciana selaku Isteri dari Penggugat dan saksi saksi, serta Notaris sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat bukti yang diajukan Penggugat yaitu Surat Bukti P-11 yang bersamaan dengan surat Bukti Tergugat I-3 yaitu Akta Kuasa untuk Menjual No 24 tanggal 20 Desember 2004 diperoleh fakta bahwa akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Djedjem Wijaya, SH.MH (Tergugugat II) antara Penggugat dengan Tergugat I, yang berisikan kehendak/kesepakatan kedua belah pihak tentang objek tertentu dan yang tidak dilarang yaitu Kuasa untuk menjual atas sebidang tanah Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sesuaiSertifikat HGB Nomor 2093/Pejagalan kec Penjaringan , Gambar Situasi No : 41 Tahun 1985 dengan Luas Tanah 1000M2 dan Luas Bangunan 1032M2, dimana Penggugat dan Tergugat I sebagai yang bersepakat sudah cakap dalam bertindak serta ditanda tangani ole Luciana selaku Isteri dari Penggugat dan saksi saksi serta Notaris sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal pembuatan Surat Bukti P-10 dan P-11 telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPdata, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh Penggugat sebagaimana akan dipertimbangkan nantinya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-12 yaitu Salinan Tambahan Pengikatan Jual beli No 23 tanggal 20 Desember 2004 yang dikeluarkan pada tanggal 23 April 2019 oleh Nurman Rizal SH Notaris di Jakarta selaku Pemegang Protokol Djedjem Wijaya, SH.MH dahulu Notaris di

Halaman 114 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, diperoleh fakta bahwa Salinan Tambahan Pengikatan Jual beli No 23 tanggal 20 Desember 2004 sebagaimana tersebut dalam bukti P-12 tersebut merupakan Salinan dari Minuta Akta yang ada dikantor Notaris, sekaligus membuktikan bahwa Minuta Akta tersebut telah ditanda tangani dengan sempurna ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-13 yaitu Salinan Tambahan Kuasa untuk menjual No 24 tanggal 20 Desember 2004 yang dikeluarkan pada tanggal 23 April 2019 oleh Nurman Rizal SH Notaris di Jakarta selaku Pemegang Protokol Djedjem Wijaya, SH.MH dahulu Notaris di Jakarta, diperoleh fakta bahwa Salinan Tambahan Kuasa untuk menjual No 23 tanggal 20 Desember 2004 sebagaimana tersebut dalam bukti P-13 tersebut merupakan Salinan dari Minuta Akta yang ada dikantor Notaris, sekaligus membuktikan bahwa Minuta Akta tersebut telah ditanda tangani dengan sempurna ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Minuta Akta berdasarkan pasal 1 ayat (8) UU No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah Asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat bukti P-12 dan P-13 tersebut diatas, maka Majelis hakim berpendapat minuta akta dan Salinan akta adalah sama isinya dan telah memenuhi ketentuan pasal 38 dan pasal 50 UU No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terkecuali dapat dibuktikan sebaliknya nanti oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa adanya dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menanda tangani Pengikatan Jual beli No 23 dan Akta Jual Beli no.24, yang terjadi adalah pada tanggal 20 Desember 2004, Penggugat diajak oleh isteri Penggugat yang bernama LUCIANA ke rumahnya Tergugat I untuk mengurus jual beli Apartemen miliknya (milik Luciana) di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/008/008, dan ketika sampai di Rumahnya Tergugat I, Penggugat disodori konsep perjanjian untuk ditandatangani oleh Penggugat dan Isteri Penggugat. Isteri Penggugat tanpa bertanya lagi langsung menandatangani dokumen tersebut; Sedangkan pada saat Penggugat disuruh menandatangani konsep perjanjian tersebut, Penggugat menanyakan tentang maksud penandatanganan dimaksud, dan dijawab oleh Tergugat I bahwa ini adalah

Halaman 115 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya untuk formalitas saja. Dan Penggugat percaya pada Tergugat, karena dia masih saudara, yaitu Adik kandung isterinya, bahwa pada saat penandatanganan dokumen dimaksud, dokumen tidak dibacakan dan tidak dijelaskan serta Penggugat tidak diberi kesempatan untuk melihat dan membaca, Penggugat hanya diminta untuk membubuhkan tandatangannya beberapa kali ditempat yang sudah ditentukan letaknya, sesuai yang ditandai dengan pensil, sehingga Penggugat menduga dan memastikan bahwa penandatanganan akta no 23 dan No 24 tersebut didomplengkan pada saat mengurus jual beli Apartemen miliknya (milik Luciana) di Kelapa Gading Permai Blok CN Nomor : C/008/008, lagi pula pada saat penandatanganan Akta tersebut tidak dilakukan dihadapan Notaris Djedjem Widjaya, SH akan tetapi di Rumahnya Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap Dalil gugatan Penggugat tersebut, setelah pula memperhatikan dan mempelajari surat surat bukti dalam hubungannya dengan Surat Bukti P-10 dan P-11 tersebut tidak satupun ada bukti adanya dugaan yang menyatakan kedua bukti tersebut tidak sah, dibuat atas dasar tipu muslihat, atau sengaja dibuat dengan rekayasa lebih lebih adanya suatu putusan pidana untuk menyalahkan perbuatan Tergugat I, justru surat Bukti P-12 dan P-13 yang merupakan Minuta Akta yang dikeluarkan oleh Nirman Rizal SH. Selaku pemegang protocol Djedjem Wijaya, SH.MH menerangkan Minuta Akta tersebut telah ditanda tangani dengan sempurna yang berarti selain ada tanda tangannya, juga ada parafnya lembar demi lembar sebagaimana ditentukan oleh undang undang ;

Menimbang, bahwa demikian juga dari saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Tan Suryo Sutomo dan saksi Teguh Budiharjo tidak ada satupun yang menerangkan/mengetahui tentang proses pembuatan Surat Akta Pengikatan Jual beli dan akta Kuasa menjual tersebut, justru saksi Teguh Budiharjo menerangkan ketika ada rebut-ribut antara Penggugat dengan Tergugat I, Saksi ikut menyelesaikannya / mendamaikannya serta bertanda tangan dalam perjanjian damai dimana Tergugat I membayar hutang-hutang Penggugat sehingga tidak ada lagi persoalan diantara mereka ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan pada tanggal 9 September 1996 atas inisiatif TERGUGAT I, PENGGUGAT telah ditawarkan pinjaman uang sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) masing-masing dari TERGUGAT I sebesar RP.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah); serta dari Ipar isterinya yang

Halaman 116 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama HENDI PANITRO sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah); dengan bunga sebesar 1% per bulan, bahwa ternyata dalam perjalanannya Perjanjian pinjaman uang tersebut tiba-tiba diakhiri oleh pihak pemberi pinjaman pada tanggal 15 Februari 1998, dan ditentukan bahwa Penggugat harus mengembalikan pinjaman kepada HENDI PANITRO tanggal 16 Februari 1998 dan kepada Tergugat I pada tanggal 17 Februari 1998; masing-masing Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan oleh karena Penggugat mengalami kesulitan untuk mengembalikannya dan sebagai jalan keluarnya atas inisiatif Tergugat I, disepakati bahwa Tergugat I bersedia untuk memberikan tambahan pinjaman Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) untuk melunasi pinjaman kepada Sdr. HENDI PANITRO, sehingga utang Penggugat kepada Tergugat I menjadi Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah); dan untuk menjamin kewajiban utangnya tersebut kepada Tergugat I, saat itu juga Penggugat telah menitipkan sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan yang diterbitkan tanggal 07-09-1985 atas nama Penggugat yang terletak di jalan Muara Karang No. 3 Blok. D Kav. No.14 Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. Jaminan mana hanya diberikan dibawah tangan dan tidak diikat Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa namun disisi Penggugat juga mendalilkan bahwa setelah Sertifikat HGB No.2093 diserahkan kepada Tergugat I ternyata Tergugat I, mulai menunjukkan itikad tidak baiknya, yaitu ingin menguasai barang jaminan dimaksud, yaitu dengan cara : karena Penggugat masih menempati Tanah dan Bangunan tersebut sebagai Tempat Usahanya, Penggugat diminta untuk menandatangani Kontrak sewa atas jaminan milik Penggugat dimaksud untuk jangka waktu 3-4 tahun, dan atas permintaan Tergugat I tersebut Penggugat turuti dan sewa kontrak dibayar oleh Penggugat, namun baru satu tahun berselang Tergugat I melalui isteri Penggugat meminta Penggugat agar meninggalkan dan mengosongkan Pabrik tersebut dengan alasan Pabrik mau ditinggikan;

Menimbang, bahwa dari kedua dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa sejak tahun 1998, kepemilikan atas tanah dan Gudang tersebut sudah beralih menjadi milik Tergugat I sekalipun secara administrasi, pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual baru dibuat pada tanggal 20 Desember 2004, dan juga dapat disimpulkan sejak bulan Pebruari tahun 1998 Penggugat tidak ada lagi melakukan pembayaran bunga sebagaimana diperjanjikan sebelumnya serta juga tidak pernah lagi disinggung-singgung mengenai uang Rp 600.000.000,- (enam ratus juta

Halaman 117 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) hingga beberapa tahun kemudian, yang ada justru Penggugat melakukan pinjaman hutang baru kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti TI-4 yaitu Surat Perjanjian tanggal 30 Maret 2017 antara Penggugat dengan Tergugat I-I diperoleh fakta bahwa setelah dipermasalahkan Kembali mengenai keberadaan tanah dan bangunan Gudang sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara oleh Penggugat, maka dibuat kesepakatan baru yang bunyinya bahwa Hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dianggap lunas, Tergugat I akan melunasi tagihan kartu kredit Penggugat sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Tergugat I membantu membayar bunga hutang Penggugat di bank BRI sebesar Rp 16.000.000,- enam belas juta rupiah) setiap bulannya selama dua tahun, dan isi perjanjian mana telah dilaksanakan oleh Tergugat I, sehingga dengan ditanda tangannya perjanjian tersebut seluruh permasalahan Penggugat dengan Tergugat I dianggap selesai ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu Gunawan Gusti yang merupakan teman dekat Penggugat dengan Tergugat I dimana Saksi pada tahun 2017 pernah diminta oleh Penggugat untuk penengah dan menyelesaikan permasalahan sengketa jual beli Gudang antara Penggugat dengan Tergugat I dimana setelah beberapa kali pertemuan pada akhirnya disepakati Tergugat I membayar hutang hutang Penggugat sebesar Rp 1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) yaitu hutang di Bank BRI, hutang kartu kredit, kesepakatan mana oleh saksi dibuatkan dalam Perjanjian Perdamaian tanggal 30 Maret 2017 (Vide bukti TI-4) yang ditanda tangani Penggugat, Tergugat I, saksi saksi, isteri Penggugat dan hal tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan diakhir perjanjian disebutkan bahwa dengan ditanda tangannya perjanjian tersebut seluruh masalah diantara Penggugat dengan Tergugat I dianggap selesai ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Keterangan saksi HANDI PANITRO, yang juga merupakan Ipar dari Penggugat dan juga yang awalnya ikut meminjami uang Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang menerangkan bahwa pada tahun 1996 Penggugat mempunyai hutang di Bank sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang sudah jatuh tempo dengan jaminan sertifikat rumah dan sertifikat Gudang, yang pada akhirnya saksi bersama Tergugat I membantu Penggugat untuk melunasinya

Halaman 118 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan memberi pinjaman dari Saksi Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan dari Tergugat I sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) bahwa pada tahun 1998 ketika saksi memerlukan uang itu kembali, Penggugat tidak dapat mengembalikannya sehingga Gudang tersebut mau dijual, sehingga atas suruhan dari Penggugat, saksi disuruh membuatnya dalam iklan koran namun tidak laku-laku, sehingga Tergugat I membelinya dengan harga Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang pada akhirnya Penggugat membayar hutangnya kepada Saksi sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan setahu saksi harga pasaran tanah/Gudang tersebut pada waktu itu sekitar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa demikian juga berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat sendiri yaitu Teguh Budiharjo dimana saksi sebagai teman Penggugat pernah diajak untuk sebagai saksi dalam penyelesaian permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dimana dari hasil perjanjian yang disepakati tersebut dituangkan dalam perjanjian tanggal 30 Maret 2017 yang isinya antara Penggugat dengan Tergugat I telah berdamai dengan pembayaran sejumlah uang namun untuk pembayarannya sendiri saksi tidak tahu, dan dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa dengan ditanda tangannya perjanjian tersebut maka selesai sudah permasalahan diantara mereka ;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim Penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 20 Desember 2004 dan Akta Kuasa Menjual No. 24 tanggal 20 Desember 2004 sebagaimana tersebut dalam surat bukti P-10,P-11 yang bersesuaian dengan surat Bukti TI-2 dan TI-3 adalah sah menurut hukum sehingga Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah peralihan tanah dan bangunan Gudang sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara sesuai akta jual beli yang dilakukan Penggugat dihadapan Tergugat III adalah sah menurut hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan perundang undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan

Halaman 119 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



bahwa Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun adalah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti TI-10 yaitu Akta Jual beli No 437/2016 tanggal 22 Desember 2016, diperoleh fakta bahwa telah terjadi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya seperti tersebut sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2093/Pejagalan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang didasarkan kuasa sebagaimana ternyata dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 20 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Djedjem Wijaya SH.MH ;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya Akta Pengikatan Jual beli No. 23 tanggal 20 Desember 2004 dan Akta Kuasa untuk menjual No. 24 tanggal 20 Desember 2004 adalah sah maka Jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III tersebut adalah menjadi sah demikian juga produk tindak lanjutnya yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah sah ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Bahwa Kuasa yang tercantum dalam Akta Nomor 23 dan 24 tersebut adalah merupakan Kuasa Mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 jo Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menurut Majelis Hakim adalah tidak berdasar sehingga haruslah ditolak ;

Bahwa, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan hukum karena telah menyerahkan dokumen berupa Asli Sertifikat HGB No.2093 serta Asli Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.1606/IMB/1984 yang keduanya atas nama Penggugat kepada Tergugat I setelah melunasi kreditnya, tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai berikut :



Menimbang, bahwa sebelum proses balik nama Sertifikat HGB No 2093 secara formil belum beralih kepada Tergugat I, Tergugat I mengajukan tambahan kredit kepada Tergugat IV, dan sebagai tambahan Agunan atas Kredit yang diberikan kepada Tergugat I tersebut diserahkan Asli Sertifikat HGB No.2093 serta Asli Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.1606/IMB/1984 kepada Tergugat , penyerahan mana Penggugat ikut menandatangani baik Perjanjian Kredit maupun Perjanjian Hak Tanggungannya, dan hal itu dibenarkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, dalam hal pemberian fasilitas perbankan oleh karena Tergugat I telah menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat IV, maka Tergugat IV sebagai Kreditor berkewajiban untuk menyerahkan kembali jaminan-jamian yang telah diberikan tersebut kepada Tergugat I sebagai Debitor, termasuk dokumen penjaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2093/Pejagalan Sehingga Tergugat IV tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut terhadap Tergugat IV tersebut adalah tidak berdasar ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat I,III dan Tergugat IV dapat mempertahankan/membuktikan dalil-dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti lainnya

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1868, Pasal 1886 dan Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 38, Pasal 50 UU No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI ;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.560.000,00 (Tiga juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 26 Januari 2022, oleh kami, Budiarto, SH. sebagai Hakim Ketua, Rudi Fakhruddin Abbas, SH. dan Tumpunuli Marbun, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr, tanggal 10 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 2 Februari 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Resya, SH., MH. Panitera Pengganti dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV tanpa dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rudi Fakhruddin Abbas, S.H.

Budiarto, S.H.

Tumpunuli Marbun, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Resya, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|------------------|---|--------------|
| 1. Materai | : | Rp20.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3.....P : | | Rp75.000,00; |

Halaman 122 dari 123 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr



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

roses		
4.....P :		Rp30.000,00;
NBP		
5.....P :		Rp3.275.000,00;
anggilan		
6.....P :		Rp60.000,00;
NBP Panggit T.....		
7. Penggandaan berkas		Rp90.000,00;
Jumlah		Rp3.560.000,00;
(Tiga juta lima ratus enam puluh ribu rupiah)		