



PUTUSAN

Nomor 823 / Pdt.G / 2022 / PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Taslim Tukimin, bertempat tinggal di Jalan Taman Palem Lestari Blok A.29/11, Rt.013, Rw. 016, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Penggugat I** ;

Usman, bertempat tinggal di Jalan Muara Karang Blok S.4.U/3, Rt.009, Rw. 003, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Dki Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Penggugat II** ;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini diwakili oleh **Yully Tjangklek, S.H., S.Pd., M.Si., Advokat** dari **Kantor Advokat Yully Mulyana, S.H.**, yang beralamat di Jalan Citra Raya Utama Timur Q 1A/11R, Citra Raya, Ciakar, Panongan, Kabupaten Tangerang, Banten 15810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2022 kemudian memberikan kuasa substitusi kepada **Henny Karaenda, S.H.** Advokat dari **Kantor Advokat Yully Mulyana, S.H.**, yang beralamat di Jalan Citra Raya Utama Timur Q 1A/11R, Citra Raya, Ciakar, Panongan, Kabupaten Tangerang, Banten 15810 berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 14 Maret 2023 kemudian mengundurkan diri pada tanggal 12 April 2023 dan selanjutnya Penggugat I diwakili oleh **Ikbal Panji, S.H.** Advokat pada Kantor Peradi yang beralamat di Perumahan Taman Pinang Indah Blok E No.16 RT.02/04 Kelurahan Neroktog Kecamatan Pinang Kota, Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Mei 2023 yang selanjutnya mengundurkan diri dari Penggugat I pada tanggal 21 Juni 2023 dan digantikan kembali oleh **Yully Tjangklek, S.H., S.Pd., M.Si., Advokat** dari **Kantor Advokat Yully Mulyana, S.H.** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juni 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Penggugat I** sedangkan Penggugat II menghadap sendiri tanpa didampingi Penasihat Hukum ;

Melawan:

Poniran Tukimin, bertempat tinggal di dengan Alamat Ana Tukimin (kakak Kandung Poniran Yang Sedang Menghuni Rumah Milik Poniran

Halaman 1 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tukimin): Jl. Jatayu V E, Blok N No. 28, Rt. 007, Rw. 007, Perumahan Taman Harapan Indah, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Dki Jakarta, Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh **Diantori, S.H., M.H.,MM.,CLA, Teofilus Titus Helmi, S.H.,CMLC, Marhel Saogo, S.H** dan **Rolas Jakson, S.H.** Konsultan Hukum & Advokat pada kantor hukum Lex Victorei Law Office yang beralamat di Office 8 Lt.18 Unit A SCBD Lot.28 Jalan Jendral Sudirman Kav.5-53 Jakarta Selatan, DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat I** ;

Erni Nasution, S.H, bertempat tinggal di dengan Alamat Kantor Notaris/ppat Dina Fauziah S.H. (ppat/notaris Pengganti Erni Nasution S.H.) : Jl. Gedong Panjang, No. 37a/b, Rt.2/Rw.4, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh **Teja Yulianto, S.H.,M.H** dan **Andi Enny, S.H.,M.H.** Advokat & Konsultan Hukum pada kantor hukum Law Firm Teja, S.H.,M.H. yang beralamat di Jalan Ruko Elang Laut Boulevard Blok C.No.37-39 Pantai Indah Kapuk Kota Jakarta Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Desember 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat II** ;

Badan Pertanahan Nasional/agraria Dan Tata Ruang (bpn/atr) Kotamadya Jakarta Barat, tempat kedudukan Di Jalan Kembangan Raya, Komplek Permata Buana 11610, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kembangan Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh **Rustanto, S.H. Dkk**, para pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1777/ST-31.73.MP.02.02/X/2022 tertanggal 17 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat I** ;

Ana Tukimin, bertempat tinggal di Jalan Jatayu V E, Blok N No. 28, Rt. 007, Rw. 007, Perumahan Taman Harapan Indah, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Dki Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh **Putu Barvo Timothy**,

Halaman 2 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



S.H.,M.H, Yusuf Fachrurrozi, S.h.,CLA, Maria Margaretha, S.H, Adam Shafiq, S.H. dan Aurelia Fanniabelle, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **They Partnership** yang beralamat di CoHive 101 Building, Lantai 5 Unit 5E jalan dr.ide Anak Agung Gde Agung No.1 Rt.05/02 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12950 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat II ;**

Djulia Tukimin, bertempat tinggal di PT Modern Testing Services (mts) Indonesia/andi Tukimin Alias Andi Lim (anak Kandung Djulia Tukimin): Jl.City Resort Residences Rukan Malibu, Blok H No. 25-27, Tr. 07/rw.14, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 11730, dalam hal ini diwakili oleh **Putu Barvo Timothy, S.H.,M.H, Yusuf Fachrurrozi, S.h.,CLA, Maria Margaretha, S.H, Adam Shafiq, S.H dan Aurelia Fanniabelle, S.H.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **They Partnership** yang beralamat di CoHive 101 Building, Lantai 5 Unit 5E jalan dr.ide Anak Agung Gde Agung No.1 Rt.05/02 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12950, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat III ;**

Sartina Tukimin, bertempat tinggal di Perumahan Taman Surya V, Blok HH3 No. 25, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta, 11830, dalam hal ini diwakili oleh **Putu Barvo Timothy, S.H.,M.H, Yusuf Fachrurrozi, S.h.,CLA, Maria Margaretha, S.H, Adam Shafiq, S.H dan Aurelia Fanniabelle, S.H.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **They Partnership** yang beralamat di CoHive 101 Building, Lantai 5 Unit 5E jalan dr.ide Anak Agung Gde Agung No.1 Rt.05/02 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12950 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat IV ;**



Sutina Tukimin, bertempat tinggal di Perumahan Intercon Kebon Jeruk, Blok M5 No. 33a, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta, 11630, dalam hal ini diwakili oleh **Putu Barvo Timothy, S.H.,M.H, Yusuf Fachrurrozi, S.h.,CLA, Maria Margaretha, S.H, Adam Shafiq, S.H. dan Aurelia Fanniabelle, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **They Partnership** yang beralamat di CoHive 101 Building, Lantai 5 Unit 5E jalan dr.ide Anak Agung Gde Agung No.1 Rt.05/02 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarat Selatan 12950, DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat V** ;

Sofian Tukimin, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di , 0, 0, 0, , Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat VI** ;

Iwan Tukimin, bertempat tinggal di Perumahan Pantai Indah Kapuk, Cluster Kenari Golf “Bukit Golf Mediterania (bgm) Blok G No. 69, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Dki Jakarta, 14470, dalam hal ini diwakili oleh **Putu Barvo Timothy, S.H.,M.H, Yusuf Fachrurrozi, S.h.,CLA, Maria Margaretha, S.H, Adam Shafiq, S.H dan Aurelia Fanniabelle, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **They Partnership** yang beralamat di CoHive 101 Building, Lantai 5 Unit 5E jalan dr.ide Anak Agung Gde Agung No.1 Rt.05/02 Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarat Selatan 12950 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat VII** ;

Sartati Tukimin, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di , 0, 0, 0, , Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat VIII** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti dan saksi yang diajukan para pihak;



Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tanggal 01 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 12 September 2022 dalam Register Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

I. Duduk Perkara

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I (Poniran) bersama-sama dengan Tergugat-II (PPAT Erni) dalam perkara a quo adalah sebidang tanah seluas 975 M2 yang terletak di Jl. Jelambar Barat No. 12, RT.004/05, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan bukti kepemilikan berupa: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, NIB.: 09.03.02.06.00219, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 28 April 1999, dan salinannya terlampir sebagai **Bukti P-3**, yang merupakan tanah warisan Alm. Tukimin (Ayah dari Para Penggugat (Taslim dan Usman) dan Tergugat-I (Poniran)), untuk selanjutnya akan disebut "**Tanah Jelambar**";
2. Bahwa Alm. Tukimin, adalah Warga Negara Indonesia, lahir di Padang Lengkong, Tebing Tinggi, Daerah Kotamadya Medan, pada tanggal 8 Oktober 1924, beragama Budha, semasa hidupnya beralamat di Jl. Jelambar Ilir, RT.002, RW. 010, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK. 3205.2550/0810240020, yang salinannya terlampir sebagai **Bukti P-4**, untuk selanjutnya akan disebut "**Pewaris (Alm. Tukimin)**";
3. Bahwa semasa hidupnya Pewaris (Alm. Tukimin) telah hanya kawin sah dengan seorang perempuan bernama Lo Gek Hing (almarhumah) sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966 dengan No. Daftar B-18264/KM, yang salinannya terlampir sebagai **Bukti P-5**, untuk selanjutnya akan disebut "**Istri Pewaris (Almh. Lo Gek Hing)**";
4. Bahwa dari perkawinan sah-nya dengan Almh. Lo Gek Hing itu, semasa hidupnya Pewaris (Alm. Tukimin) telah mempunyai 10 (sepuluh) orang anak sebagaimana ternyata dalam (a) Surat Pernyataan Ganti Nama



berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/Kep/1966 tanggal 13 Maret 1966 dan (b) Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966 dengan No. Daftar B-18264/KM, tanggal 13 Maret 1968, yang salinannya masing-masing terlampir sebagai **Bukti P-6** dan **Bukti P-6A**, yaitu:

- 4.1. Anak Pertama: Usman (in casu Penggugat-II (Usman);
- 4.2. Anak Kedua: Ana Tukimin (in casu Turut Tergugat-II (Ana);
- 4.3. Anak Ketiga: Djulia Tukimin (in casu Turut Tergugat-III (Djulia);
- 4.4. Anak Keempat: Sartina Tukimin (in casu Turut Tergugat-IV (Sartina);
- 4.5. Anak Kelima: Taslim Tukimin (in casu Penggugat-I (Taslim);
- 4.6. Anak Keenam: Sutina Tukimin (in casu Turut Tergugat-V (Sutina);
- 4.7. Anak Ketujuh: Sofian Tukimin (in casu Turut Tergugat-VI (Sofian);
- 4.8. Anak Kedelapan: Poniran Tukimin (in casu Tergugat-I (Poniran);
- 4.9. Anak Kesembilan: Iwan Tukimin (in casu Turut Tergugat-VII (Iwan);
- 4.10. Anak Kesepuluh: Sartati Tukimin (in casu Turut Tergugat-VIII (Sartati),

Butir 4.1. s.d. butir 4.10 secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut "Semua Ahli Waris Tukimin"

1. **Bahwa Pewaris (Alm. Tukimin) telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001**, sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta Kematian No. 03/2001 yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan Pemerintah Kota Bekasi, pada tanggal 13 Agustus 2001, yang salinannya terlampir sebagai **Bukti P-7**, yang diterbitkan atas dasar Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 78/Pdt.P/2001/PN.Bks, tanggal 8 Agustus 2001;
2. Bahwa Istri Pewaris (Almh. Lo Gek Hing) juga telah meninggal dunia pada tanggal 11 Juni 1986, sebagaimana ternyata dalam Surat Izin Mengangkut Jenazah/Kerangka Keluar Kota/Negeri No. BD/SD.43/A/1986 yang diterbitkan oleh Dinas Pemakaman Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pada tanggal 11 Juni 1986, yang salinannya terlampir sebagai **Bukti P-8**;
3. Bahwa salah satu harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewaris (Alm. Tukimin) dan Istri Pewaris (Almh. Lo Gek Hing) adalah Tanah Jelambar (objek sengketa perkara a quo), dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, yang semula terdaftar atas nama Pewaris (Alm. Tukimin);



4. Bahwa Tanah Jelambar (objek sengketa perkara a quo), adalah Harta warisan peninggalan Pewaris (Alm. Tukimin) dan Istri Pewaris (Almh. Lo Gek Hing) yang telah disepakati oleh semua Para Ahli Waris menjadi bagian warisan untuk tiga orang ahli waris lelaki, yaitu (a) Para Penggugat (Taslim dan Usman) dan (b) Tergugat-I (Poniran);
5. Bahwa setelah kematian Pewaris (Alm. Tukimin) tahun 2001, Tergugat-I (Poniran) telah menguasai fisik Asli Buku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, yang masih terdaftar atas nama Pewaris (Alm. Tukimin);
6. Bahwa sampai pada saat Gugatan Perkara a quo diajukan, Tanah Jelambar masih terdaftar sebagai objek pajak bumi dan bangunan dengan NOP.: 31.74.030.006.010-0124.0, atas nama Wajib Pajak Pewaris (Alm. Tukimin);
7. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, NIB.: 09.03.02.06.00219, telah berakhir pada tanggal 27 April 2019 yang lalu, yang salinannya terlampir sebagai **Bukti P-3**;
8. Bahwa akan tetapi, pada awal tahun 2019 tersebut, saat Para Penggugat (Taslim dan Usman) akan memperpanjang masa berlaku dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru tersebut baru diketahui ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru telah terdaftar atas nama Tergugat-I (Poniran), sebagaimana ternyata dalam salinan Buku Tanah Terbaru yang terlampir sebagai **Bukti-P-3**;
9. Bahwa Tergugat-I (Poniran) secara diam-diam dan melawan hukum telah membuat Akta Jual Beli palsu, seolah-olah telah terjadi jual beli antara Pewaris (Alm. Tukimin) dan Tergugat-I (Poniran), sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 71/2001 tanggal 26 Juli 2001, yang dibuat oleh Sdr. Erni Nasution, S.H., PPAT/Notaris di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, in casu Tergugat-II (PPAT Erni) yang salinannya terlampir sebagai **Bukti P-9**;

Bahwa sudah pasti, pada tanggal 26 Juli 2001 Pewaris (Alm. Tukimin) **tidak mungkin dapat hadir** di hadapan Tergugat-II (PPAT Erni) dan menandatangani Akta Jual Beli No. 71/2001 tersebut, karena Pewaris (Alm. Tukimin) telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001 (Bukti P-7);

1. Bahwa dalam Akta Jual Beli No. 71/2001 tersebut dalam butir 14 di atas (Bukti P-19), dituliskan bahwa Akta Jual Beli itu buat pada tanggal 26 Juli 2001, dengan ditandatangani oleh Pewaris (Alm. Tukimin) dan Tergugat-I (Poniran), yang hadir di hadapan Sdr. Erni Nasution, S.H., PPAT/Notaris



di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta. Padahal Pewaris (Alm. Tukimin) telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001, sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta Kematian No. 03/2001 yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan Pemerintah Kota Bekasi, pada tanggal 13 Agustus 2001, sebagaimana ternyata dalam **Bukti P-7**;

2. Bahwa kemudian pada tanggal 9 Agustus 2001, Akta Jual Beli No. 71/2001 yang palsu itu oleh Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat, in casu Turut Tergugat-I(BPN), telah dijadikan dasar untuk pengalihan hak tanah milik Pewaris (Alm. Tukimin) kepada Tergugat-I (Poniran) atas permohonan Tergugat-I (Poniran), sehingga per tanggal 9 Agustus 2001 hingga gugatan perkara a quo diajukan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, NIB.: 09.03.02.06.00219 telah terdaftar atas nama Tergugat-I (Poniran) secara tanpa hak atau tanpa dasar;
3. Bahwa Akta Jual Beli No. 71/2001 adalah palsu dan telah dibuat secara melawan hukum oleh Tergugat-II (PPAT Erni) atas permintaan/kehendak dan niat jahat Tergugat-I (Poniran);
4. Bahwa karena Akta Jual Beli No. 71/2001, adalah palsu dan telah dibuat secara melawan hukum, maka Akta Jual Beli No. 71/2001 itu adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai daya laku;
5. Bahwa karena Akta Jual Beli No. 71/2001 tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai daya laku, maka pengalihan hak atas Tanah Jelambar yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat (BPN) atas permohonan Tergugat-I (Poniran) adalah juga batal demi hukum dan tidak mempunyai daya laku;
6. Bahwa karena pengalihan hak atas Tanah Jelambar adalah juga batal demi hukum dan tidak mempunyai daya laku, maka hak kepemilikan atas Tanah Jelambar adalah kembali ke posisi semula sebelum ada pengalihan secara tidak sah yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat-I (Poniran) yang dibantu Tergugat-II (PPAT Erni), yaitu hak milik Pewaris, yang dalam hal ini adalah hak Para Penggugat (Taslim dan Usman) dan Tergugat-I (Poniran);
7. Bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat terhadap Para Penggugat (Taslim dan Usman) sebagaimana telah diuraikan di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
8. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan:



"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

9. Bahwa pada saat Gugatan dalam Perkara A quo diajukan, nilai pasar dari Tanah Jelambar (objek sengketa perkara a quo), dengan luas 975 M2 dan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru itu kurang lebih Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) per meter persegi sehingga total nilai Tanah Jelambar tersebut adalah Rp 14.625.000.000,00 (empat belas milyar enam ratus dua puluh lima juta Rupiah);
10. Bahwa pada saat Gugatan Perkara A quo diajukan, nilai pasar dari Gedung yang berada di atas Tanah Jelambar (objek sengketa perkara a quo), dengan luas 450 M2 itu kurang lebih Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah);
11. Bahwa Para Penggugat telah mengeluarkan biaya jasa pengacara, biaya perolehan/penelusuran bukti-bukti surat dan saksi-saksi, dan lain-lain sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah);
12. Bahwa karena perbuatan-perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat terhadap Para Penggugat (Taslim dan Usman), oleh Para Penggugat (Taslim dan Usman) telah menderita kerugian materiel sebesar kurang lebih Rp 11.950.000.000,00 (sebesar 2/3 porsi hak waris Para Penggugat (Taslim dan Usman) dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan Para Penggugat untuk menjaga keberadaan dan memelihara Tanah Jelambar);
13. Bahwa Para Penggugat (Taslim dan Usman) juga telah menderita kerugian immateriil karena Para Penggugat (Taslim dan Usman) harus mengurus sengketa Tanah Jelambar a quo dan tidak dapat menjalankan aktifitas usahanya lagi selama bertahun-tahun, dan kehilangan penghasilan paling tidak sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua Milyar Rupiah);
14. Bahwa pada tanggal 05 September 2019 Tergugat-I (Poniran) telah memperpanjang masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, sebagaimana ternyata dalam Buku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, sebagai ternyata dalam **Bukti P-3;**
15. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan a quo, Tergugat-I (Poniran) sama sekali belum pernah melakukan pemberian ganti rugi apapun



kepada Para Penggugat (Taslim dan Usman), atas Tanah Jelambar sebagaimana terurai di atas;

16. Bahwa Para Penggugat (Taslim dan Usman) dan Tergugat-I (Poniran) telah beberapa kali bermusyawarah untuk mendapatkan hak Para Penggugat (Taslim dan Usman) secara adil dan damai atas Tanah Jelambar, namun antara Para Penggugat (Taslim dan Usman) dan Tergugat-I (Poniran) tidak berhasil mencapai mufakat;
17. Bahwa untuk mengamankan atau melindungi keberadaan dan keutuhan Tanah Jelambar, maka Para Penggugat (Taslim dan Usman) mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo, agar meletakkan Sita Jaminan atas Asli Buku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, hingga adanya putusan pengadilan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (in kracht van gewisjde);
18. Bahwa karena dasar-dasar hukum dan bukti-bukti dalam perkara ini telah cukup dan jelas, sudah sepatutnya pula Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan putusan pengadilan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
19. Bahwa untuk memudahkan pelaksanaan pembagian Harta Warisan (Tanah Jelambar), Para Penggugat (Taslim dan Usman) memandang perlu agar Tergugat-I (Poniran) dengan segera: menyerahkan Asli Buku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru serta semua asli-asli dokumen terkait yang dikuasai oleh Tergugat-I (Poniran) kepada Para Penggugat (Taslim dan Usman);
20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Para Penggugat (Taslim dan Usman) mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menjatuhkan putusan provisi yang memerintahkan Tergugat-I (Poniran) untuk segera menyerahkan Asli Buku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru serta semua asli-asli dokumen terkait yang dikuasai oleh Tergugat-I (Poniran) kepada Para Penggugat (Taslim dan Usman);
21. Bahwa Tergugat-I (Poniran) memiliki juga telah harta berupa bidang-bidang tanah lainnya, antara lain sebagaimana dimaksud dalam:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 14/Pasirbuyut, Gambar Situasi Nomor: 493/1992, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang pada tanggal 7 Maret 1992;



- b. Sertipikat Hak Milik No. 15/Pasirbuyut, Gambar Situasi Nomor: 493/1992, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang pada tanggal 7 Maret 1992;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 16/Pasirbuyut, Gambar Situasi Nomor: 493/1992, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang pada tanggal 7 Maret 1992;
- d. Sebidang tanah dan bangunan Rumah yang terletak di Jl. Jatayu V E, Blok N No. 28, RT. 007, RW. 007, Perumahan Taman Harapan Indah, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta (yang sedang dihuni oleh Ana Tukimin (in casu Turut Tergugat-II (Ana)); ;
22. Bahwa Tergugat-II (PPAT Erni) memiliki harta berupa tanah-tanah lainnya, antara lain sebagaimana dimaksud dalam: Tanah dan Bangunan Kantor Notaris/PPAT Erni Nasution yang terletak di Jl. Gedong Panjang, No. 37 A, RT.2/RW.4, Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14440;
23. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat mengembalikan Tanah Jelambar dan/atau membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat memandang perlu untuk meminta dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta-harta dari Para Tegugat sebagaimana dimaksud dalam butir 35 dan 36 di atas;
24. Bahwa Pasal 263 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) menyatakan:
- (1) *Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.*
- (2) *Dengan hukuman serupa itu juga dihukum, barangsiapa dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan sesuatu kerugian. (KUHP 35, 52, 64-2, 276, 277, 416, 417, 486).*



25. Bahwa Pasal 266 KUHP menyatakan:

- (1) *Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;*
- (2) *Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.*

26. Bahwa dengan ini Para Penggugat mencadangkan haknya untuk menuntut secara pidana terhadap Para Tergugat, dan atau pihak-pihak manapun yang turut serta atau terlibat dalam kejahatan yang telah dilakukan Para Tergugat, yang antara lain dapat dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan surat/dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 dan Pasal 266 KUHP yang telah dilakukan Para Tergugat;

II. Petitum

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum terurai di atas, Para Penggugat (Taslim dan Usman) memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

3.1. Dalam Provisi

Memerintahkan Tergugat-I (Poniran) untuk segera menyerahkan kepada Para Penggugat (Taslim dan Usman) dokumen berupa: Asli Buku Sertifikat Hak Milik No. 03853 dan semua asli-asli dokumen terkait Tanah Jelambar;

3.2. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat (Taslim dan Usman) terhadap Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat (Taslim dan Usman);
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 71/2001 tanggal 26 Juli 2001, yang dibuat oleh Sdr. Erni Nasution, S.H., PPAT/Notaris di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membatalkan Akta Jual Beli No. 71/2001 tanggal 26 Juli 2001, yang dibuat oleh Sdr. Erni Nasution, S.H., PPAT/Notaris di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta;
5. Menyatakan balik nama tanggal 9 Agustus 2001, yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Membatalkan balik nama tanggal 9 Agustus 2001, yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat berkenaan dengan objek sengketa dalam perkara a quo;
7. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat untuk mencoret nama Tergugat-I (Poniran) dan menuliskan kembali nama Pewaris (Alm. Tukimin) atau nama-nama Para Ahli Waris dari Alm. Tukimin dan Almh. Lo Gek Hing yaitu Taslim Tukimin, Usman dan Poniran Tukimin sebagai pemegang hak atas Tanah Jelambar;
8. Menyatakan bahwa Para Penggugat (Taslim dan Usman) telah menderita kerugian material sebesar Rp 11.950.000.000,00 (sebelas milyar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat;
9. Menyatakan bahwa Para Penggugat (Taslim dan Usman) telah menderita kerugian immaterial sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng uang ganti rugi material kepada Para Penggugat (Taslim dan Usman) sebesar Rp 11.950.000.000,00 (sebelas milyar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) secara penuh, sekaligus dan seketika;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng uang ganti rugi immaterial kepada Para Penggugat (Taslim dan Usman) sebesar Rp. Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) secara penuh, sekaligus dan seketika;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Asli Buku Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, NIB.: 09.03.02.06.00219, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 28 April 1999 atas nama Poniran Tukimin;

Halaman 13 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Asli Buku Sertifikat dan fisik bidang tanah-tanah milik Tergugat-I (Poniran) sebagaimana dimaksud dalam:
- Sertipikat Hak Milik No. 14/Pasirbuyut, Gambar Situasi Nomor: 493/1992, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang pada tanggal 7 Maret 1992;
 - Sertipikat Hak Milik No. 15/Pasirbuyut, Gambar Situasi Nomor: 493/1992, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang pada tanggal 7 Maret 1992;
 - Sertipikat Hak Milik No. 16/Pasirbuyut, Gambar Situasi Nomor: 493/1992, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang pada tanggal 7 Maret 1992;
 - Sebidang tanah dan bangunan Rumah yang terletak di Jl. Jatayu V E, Blok N No. 28, RT. 007, RW. 007, Perumahan Taman Harapan Indah, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta;
14. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Asli Buku Sertifikat dan fisik bidang Tanah dan Bangunan milik Tergugat-II (PPAT Erni) berupa yang terletak di di Jl. Gedong Panjang, No. 37 A, RT.2/RW.4, Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jkt Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14440;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng kepada Para Penggugat (Taslim dan Usman) bunga sebesar 12% dari kerugian material dan immaterial, sejak tanggal diajukannya gugatan a quo ke Pengadilan;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa kepada Para Penggugat (Taslim dan Usman) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan perkara a quo;
17. Menyatakan putusan pengadilan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
18. Menghukum Para Turut Tergugat dan pihak-pihak manapun juga yang mendapat hak daripadanya untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
19. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara dalam perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a quo berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir Kuasanya Henny Karaenda, S.H. sedangkan Tergugat I hadir Kuasanya Diantori, S.H.M.H.,MM.,CLA, Teofilus Titus Helmi, S.H.,CMLC, Marhel Saogo, S.H dan Rolas Jakson, S.H Tergugat II hadir kuasanya Teja Yulianto, S.H.,M.H dan Andi Enny, S.H.,M.H, Turut Tergugat I hadir kuasanya Rustanto, S.H. Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat VII hadir kuasanya Teja Yulianto, S.H.,M.H dan Andi Enny, S.H.,M.H.Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VIII tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa sebelum persidangan perkara ini dilanjutkan pemeriksaannya Majelis Hakim terlebih dahulu mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sutarno, S.H.,M.Hum. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Februari 2023, upaya perdamaian para pihak tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat, dan Kuasa Penggugat menyampaikan beberapa perbaikan dalam surat gugatannya sebagaimana terlampir, sebagai berikut :

1. Pada halaman 2 semula tertulis :

1. **Poniran Tukimin**, dengan alamat (a) Ana Tukimin (kakak kandung Poniran Tukimin, yang sedang menghuni rumah milik Poniran Tukimin) Jalan Jatayu VE Blok N No.28 RT.007/007 Perumahan Taman Harapan Indah, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat diubah menjadi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar Negeri;

2. Pada halaman 2 semula tertulis :

1. **Erni Nasution, S.H**, bertempat tinggal di dengan Alamat Kantor Notaris/ppat Dina Fauziah S.H. (ppat/notaris Pengganti Erni Nasution S.H.) : Jl. Gedong Panjang, No. 37a/b, Rt.2/rw.4, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta diubah menjadi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar Negeri;

Halaman 15 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



3. Pada halaman 2 semula tertulis :

1. **Djulia Tukimin**, bertempat tinggal di PT Modern Testing Services (mts) Indonesia/andi Tukimin Alias Andi Lim (anak Kandung Djulia Tukimin): Jl.City Resort Residences Rukan Malibu, Blok H No. 25-27, Tr. 07/rw.14, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 11730 diubah menjadi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar Negeri;

4. Pada halaman 3 semula tertulis :

1. **Sofian Tukimin**, dahulu beralamat di Jalan Karimun No.10 Medam dam kemudian dim Jalan Jelambar Ilir No.19 RT.002/010 diubah menjadi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar Negeri;

5. Pada halaman 3 semula tertulis :

1. **Sartati Tukimin**, dahulu beralamat di Jalan Karimun No.10 Medanm dan kemudian di jalan jelambar Ilir No.19 Rt.002/010 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat diubah menjadi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar Negeri;

BAHWA SURAT GUGATAN WAJIB DI MUAT DALAM PUTUSAN

Menimbang, bahwa terhadap surat Gugatan Para Penggugat tersebut , Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 13 Juni 2023 pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa TERGUGAT I **MENOLAK** dengan tegas Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena obyek Gugatan a *quo* merupakan **Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara**.
- Bahwa obyek Gugatan PENGGUGAT adalah :
 - a. Mempermasalahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3296/Jelambar Baru atas nama TERGUGAT I (selanjutnya disebut "**Sertipikat HGB No. 3296**");
 - b. Menyatakan Sertipikat **tidak sah** HGB No. 3296;
 - c. **Membatalkan** Sertipikat HGB No. 3296; (*vide, Posita butir 1 dan Petitum butir 5, 6 dan 7 Gugatan PENGGUGAT*);
 - d. Mendalilkan Sertipikat HGB No. 3296 dibuat tidak sesuai prosedur dan hasil kecerobohan atau ketidakcermatan **TURUT TERGUGAT I**;
- Bahwa Posita Gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan **tindakan**



TURUT TERGUGAT I selaku Pejabat TUN dalam menerbitkan segala surat-surat yang dimiliki TERGUGAT I, yaitu :

Halaman 7 Posita 16 Gugatan, kami kutip :

"Bahwa kemudian pada tanggal 9 Agustus 2011 , Akta Jual Beli No. 71/2021 yang dipalsu itu oleh Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat, in casu Turut Tergugat I, **telah dijadikan dasar untuk pengalihan hak atas tanah** "

Bahwa Petitum yang dimohonkan PARA PENGGUGAT pun jelas merupakan **kewenangan/ kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara**, yaitu pada Petitum 5, 6 dan 7 Gugatan, PENGGUGAT yang meminta :

Petitum 5 :

"**Menyatakan balik nama** tanggal 9 Agustus 2001, yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat **tidak sah** dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Petitum 6 :

"**Membatalkan balik nama** tanggal 9 Agustus 2001, yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat, berkenaan dengan obyek sengketa dalam perkara a quo";

Petitum 7:

"Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat, **untuk mencoret** nama TERGUGAT I (Poniran Tukimin) dan menuliskan kembali nama Pewaris (Alm. Tukimin) atau nama-nama Para Ahli Waris dari Alm. Tukimin dan Almh. Lo Gek Hing yaitu Taslim Tukimin, Usman dan Poniran Tukimin sebagai pemegang hak atas Tanah Jelambar";

- Berdasarkan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia**, keabsahan serta prosedur penerbitan sertifikat tanah merupakan **Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara**, bukan kompetensi Pengadilan Negeri.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tgl. 3 November 2011 : Pembatalan suatu sertifikat tanah merupakan wewenang Administrasi Pemerintahan"

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1198K/Sip/1973 tgl. 6 Januari 1976 : ".... Karena **pengeluaran Sertipikat itu semata-mata wewenang**



Administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang Administrasi, bukan Pengadilan..”

- Dengan demikian jelas yang dipermasalahkan dalam Gugatan PARA PENGGUGAT adalah **Sertipikat** HGB No. 3296, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I selaku **Pejabat Tata Usaha Negara**, sehingga kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Gugatan **bukan** merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, melainkan **kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara**.

- Karenanya demi hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat harus menyatakan dirinya **tidak berwenang** memeriksa dan mengadili perkara ini.

Pasal 134 HIR :

*“Jika perselisihan itu suatu perkara yang **tidak termasuk kekuasaan pengadilan negeri**, maka pada **setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakimpun wajib pula mengakuinya karena jabatan**”.*

Pasal 132 Reglement Op De Rechtsvordering (Rv) :

*“Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya **WAJIB menyatakan dirinya tidak berwenang**”.*

- Bahwa kami mohon agar Majelis Hakim dapat memeriksa dan **memutus terlebih dahulu** mengenai eksepsi kewenangan absolut ini **sebelum** memeriksa pokok perkara.

Pasal 136 HIR :

*“Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh PARA TERGUGAT (exceptie), **kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa**, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”.*

PERMOHONAN :

Berdasarkan **Eksepsi Kompetensi Absolut** di atas, mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat karena jabatannya memutus :

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehubungan dengan Eksepsi Kompetensi Absolut di atas, TERGUGAT I bermaksud mengajukan Eksepsi dan menjawab Pokok Perkara dalam berkas jawaban ini, namun seandainya Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara adalah sebagai berikut :

TERGUGAT I menolak seluruh dalil PARA PENGGUGAT kecuali yang secara

I. PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA (Kompetensi Relatif)

tegas diakui.

TERGUGAT I berdomisili di Luar Negeri :

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, PARA PENGGUGAT telah keliru dalam menentukan kompetensi relatif, dimana PARA PENGGUGAT seharusnya menggugat ke **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat**;
2. Bahwa yang dimaksud dengan kompetensi relatif adalah kewenangan mengadili antara pengadilan yang setingkat dan sejenis berdasarkan *Pasal 118 ayat (1) HIR* yang berbunyi sebagai berikut :

"Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi: dimana TERGUGAT bertempat tinggal, dimana TERGUGAT sebenarnya berdiam jikalau TERGUGAT tidak diketahui tempat tinggalnya."

3. Bahwa *Pasal 118 ayat (1) HIR* juga sejalan dengan asas dalam hukum perdata yaitu *"actor sequitor forum rei"* yang mempunyai arti bahwa gugatan diajukan di Pengadilan Negeri di wilayah hukum TERGUGAT bertempat tinggal.
4. Bahwa TERGUGAT I bertempat tinggal di :2F, No.2, Lane 80, Fu Zhi Road, Shih Lin District, Taipei, 111, Taiwan.
5. Bahwa bagi TERGUGAT yang berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia, berlaku *Pasal 5, Nota Kesepahaman antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Kementerian Luar Negeri No. PRJ/HI/102/02/2018/01 atau No. 01/NK/MA/2/2018 tentang Permintaan Bantuan Teknis Hukum dalam Masalah Perdata* :
 - i. Gugatan wajib diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
 - ii. Berkas dikirimkan ke Mahkamah Agung RI;
 - iii. MA RI menyampaikan permintaan bantuan ke Kementerian Luar Negeri;

Halaman 19 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



- iv. Kementerian Luar Negeri melalui Perwakilan RI di Negara Lain menyampaikan panggilan ke Otoritas Berwenang Negara Lain;
 - v. Otoritas Negara Lain menyampaikan panggilan ke TERGUGAT;
 - vi. Kementerian Luar Negeri meneruskan hasil penyampaian panggilan;
6. Bahwa penyampaian Panggilan didukung juga dalam undang-undang lain:

Pasal 66, UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

1. Dalam hal salah satu pihak berkedudukan atau berada di luar wilayah Republik Indonesia, Ketua Pengadilan yang bersangkutan melakukan pemanggilan dengan cara meneruskan surat penetapan hari sidang beserta salinan gugatan tersebut kepada Departemen Luar Negeri Republik Indonesia.
2. Departemen Luar Negeri segera menyampaikan surat penetapan hari sidang beserta salinan gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) melalui Perwakilan Republik Indonesia di luar negeri dalam wilayah tempat yang bersangkutan berkedudukan atau berada.
3. Petugas Perwakilan Republik Indonesia dalam jangka waktu tujuh hari sejak dilakukan pemanggilan tersebut, wajib memberi laporan kepada Pengadilan yang bersangkutan."
7. Bahwa hal tersebut diperkuat oleh doktrin Bapak Sujatmiko, seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai berikut :

"Bahwa untuk Tergugat yang berada di luar negeri berlaku Pasal 118 ayat (3) HIR yang menentukan gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri tempat tinggal Penggugat. Dan selanjutnya Ketua PN menyampaikan gugatan tersebut melalui Direktorat Jenderal Protokol pada Kementerian Luar Negeri untuk memanggil Tergugat yang berada di luar negeri. Karena Direktorat Jenderal Protokol pada Kementerian Luar Negeri berlokasi di Jakarta Pusat, **maka pada umumnya gugatan terhadap Tergugat yang berada di luar negeri, diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.**

8. Bahwa karena PARA PENGGUGAT menyalahi aturan kewenangan relatif dan rogatori maka gugatan wajib dinyatakan **tidak dapat diterima.**

TERGUGAT II BERDOMISILI DI JAKARTA UTARA :

1. Bahwa Notaris **ERNI NASUTION, S.H** dan **DINA FAUZIAH, S.H.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jl. Gedong Panjang No. 37A/B, RT 002 RW 004,
Penjaringan, Kecamatan penjaringan, Kota **Jakarta Utara**.

2. Bahwa seharusnya PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, **bukan** di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

TURUT TERGUGAT II BERDOMISILI DI JAKARTA BARAT :

1. Bahwa benar TURUT TERGUGAT II, beralamat di Jl. Jataya V. E, Blok N No. 28, RT 007 RW 007, Perumahan Taman Harapan Indah, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT hanya merupakan pihak yang ditarik sebagai pelengkap Gugatan dan untuk mematuhi isi Putusan, bukan pihak yang berperkara.
3. Bahwa domisili TURUT TERGUGAT tidak dapat dijadikan patokan untuk menentukan di Pengadilan mana Gugatan wajib di ajukan. Melainkan yang dapat dijadikan patokan adalah domisili TERGUGAT atau salah satu TERGUGAT, *in casu* :

TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

TERGUGAT II di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Pasal 118 Ayat 2, HIR :

"Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat

1. Bahwa PARA PENGGUGAT wajib mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **atau** Pengadilan Negeri Jakarta Utara, **bukan** di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
2. Bahwa karena PARA PENGGUGAT telah salah dalam menentukan Pengadilan, maka Gugatan wajib dinyatakan **tidak dapat diterima**.
3. Bahwa kami mohon agar Majelis Hakim dapat memeriksa dan memutus terlebih dahulu mengenai eksepsi kewenangan relatif ini **sebelum memeriksa pokok perkara** berdasarkan ketentuan **Pasal 136 HIR** yang berbunyi sebagai berikut :

"Perlawanan (exceptie) yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat kecuali mengenai pengadilan tidak berwenang, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah,

Halaman 21 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



tetapi harus dibicarakan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara."

4. Bahwa Pasal 136 HIR juga sejalan dengan yurisprudensi yang telah ada sebelumnya yaitu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung dalam Putusan Sela No. 252/Pdt.G/2016/PN.Sby yang berbunyi sebagai berikut :

"Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang bersifat relatif a quo adalah bersamaan dengan pengajuan jawaban pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 HIR, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 125 jo. Pasal 133 HIR, pengajuan eksepsi tersebut adalah berdasar/beralasan untuk dipertimbangkan. Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, apabila Tergugat mengajukan kewenangan mengadili maka tentang hal tersebut harus diputuskan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkara."

ASAS FORUM REI SITAE TIDAK DAPAT DITERAPKAN.

5. Bahwa menurut PARA PENGGUGAT yang menjadi inti Gugatan a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum Pemalsuan Surat dan Pembagian Harta Waris, **bukan sengketa kepemilikan.**

Vide, Posita Halaman 3 Angka 1 :

"I. Duduk Perkara

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II ..."
2. Bahwa PARA PENGGUGAT menduga TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum pemalsuan Surat dan Pembagian Harta Waris serta menuntut ganti kerugian sebesar Rp 11.950.000.000,- (sebelas milyar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah).
3. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak pernah menuntut kepemilikan atas utuh bangunan maupun penyerahannya. Tanah dan Bangunan hanya ditempatkan PARA PENGUGGAT sebagai jaminan pelunasan atas kerugian. Sehingga, PARA PENGUGGAT **tidak dapat menggunakan asas forum rei sitae.**

III. GUGATAN PREMATUR

Halaman 22 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



4. Bahwa lagi pula apabila PARA PENGGUGAT mempermasalahkan pembatalan SHGB No. 3296/Jelambar Baru, tentunya bukan kewenangan Pengadilan Negeri, melainkan PTUN.

BELUM ADA PUTUSAN PIDANA

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam **Posita, Angka 38, Halaman 11** mendalilkan PARA TERGUGAT melakukan Tindak Pidana membuat surat palsu (*Pasal 263 KUHP*) dan Tindak Pidana menyuruh memasukan keterangan palsu dalam akta otentik (*Pasal 266 KUHP*).
2. Bahwa hal tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan inti dari gugatan PARA PENGGUGAT yakni adanya dugaan membuat surat palsu dan menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT.
3. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT telah mendalilkan adanya dugaan pemalsuan surat dan menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik, maka langkah awal dalam pembuktian perkara *a quo* adalah benar tidaknya PARA TERGUGAT telah melakukan pemalsuan surat dan menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik.
4. Bahwa yang dimaksud dengan pemalsuan surat dan menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik adalah :

Pasal 263. KUHP :

(1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

Pasal 266. KUHP :

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;*
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja*



memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

1. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah dijatuhkan vonis pemidanaan / dihukum secara pidana perihal melakukan tindakan pemalsuan surat dan menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik, ataupun menjalani proses penyelidikan dan penyidikan terkait hal tersebut. Sehingga **Gugatan a quo adalah prematur.**
2. Bahwa hal ini sejalan dengan doktrin Bapak AGUS PAMBUDI, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dalam Perkara Perdata No. 962/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt :

"Menimbang, dalam perkara a quo ternyata tidak dilakukan oleh PENGGUGAT yakni melaporkan TERGUGAT ke pihak yang berwajib untuk diproses perkara pidananya terlebih dahulu dan dari putusan pidana tersebut dapat dipakai dasar untuk menggugat dalam perkara perdatanya;"

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat adalah prematur;"

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka beralasanlah Gugatan PARA PENGGUGAT adalah prematur dan haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima.**
4. Bahwa selain tidak pernah ada Putusan Pidana terhadap TERGUGAT I, dahulu terdapat Laporan Pidana Pemalsuan Surat oleh PARA PENGGUGAT dan **telah dihentikan Penyelidikannya**, sehingga semakin terbukti TERGUGAT I tidak melakukan Pemalsuan Surat.

Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan
(SP2HP) No. B/851/II/2023/Sat/Reskrim/Res. JB. Tanggal 15
Februari 2023 :

"Maka penyidik melakukan ... penghentian Proses Penyelidikan."

BELUM ADA AKTA KETERANGAN HAK MEWARIS

5. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Posita Halaman 8 Angka 23 dan Posita Halaman 9, Angka 33 **mendalilkan** PARA TERGUGAT tidak memberikan / membagi Harta Warisan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"PARA PENGGUGAT telah menderita kerugian materiel sebesar kurang lebih Rp 11.950.000.000, - (**sebesar 2/3 porsi hak waris PARA PENGGUGAT**)..."

"Bahwa untuk memudahkan pelaksanaan **pembagian Harta Warisan**..."

6. Bahwa PARA PENGGUGAT baru dapat dibuktikan sebagai ahli waris apabila telah memiliki Akte Keterangan Hak Mewaris.

Pasal 111 Ayat 1 Huruf c, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : "...

*c. surat tanda **bukti sebagai ahli waris** yang dapat berupa :*

- 1) wasiat dari pewaris, atau
- 2) putusan Pengadilan, atau
- 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau 4)

- bagi warganegara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

*- bagi warganegara Indonesia keturunan
**Tionghoa : akta keterangan hak mewaris dari
Notaris..."***

7. Bahwa Akte Keterangan Hak Mewaris, baru dapat diketahui siapa saja yang berhak untuk mendapat warisan, berapa porsi warisan, dan bagaimana pembagiannya.
8. Bahwa sampai dengan saat ini Akte Keterangan Hak Mewaris tidak ada, karenanya mustahil bagi PARA PENGGUGAT dapat menentukan besarnya waris yang menjadi hak PARA PENGGUGAT.
9. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak juga dapat menentukan kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang ia dalilkan.
10. Bahwa tidak ada dasar dan bukti konkret yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT memiliki hak untuk mewarisi tanah a quo sejumlah 2/3 (dua per tiga) sebagaimana yang selalu didalilkannya.
11. Bahwa karena kerugian tidak dapat ditentukan, maka beralasanlah



Gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima**.

III. GUGATAN OBSCUR LIBEL

KEPENTINGAN PENGGUGAT II DAN PENGGUGAT I TIDAK SAMA

1. Bahwa Sdri. Yully Tjengklek, S.H. telah mencabut surat kuasa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II pada tanggal 12 April 2023 sehingga gugatan yang dibuat dan ditandatangani atas nama Yully Tjengklek, S.H. yang dahulu mewakili kepentingan hukum PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sehingga Gugatan a quo yang diajukan dalam nomor register Perkara 823/Pdt.G/2022/PN. Jkt Brt saat ini menjadi tidak berarti oleh karena Gugatan tersebut tidak jelas MEWAKILI SIAPA.
2. Bahwa didalam FAKTA PERSIDANGAN PENGGUGAT II secara tegas selalu **menolak isi** Gugatan yang telah ajukan sebelumnya.
3. Bahwa didalam FAKTA PERSIDANGAN PENGGUGAT II menyatakan secara tegas menyatakan banyak perbedaan pendapat tentang apa yang digugatnya.
4. Bahwa sejak tanggal 13 Februari 2023 hingga jawaban ini dibuat PENGGUGAT II Telah menunjukkan itikad baik dengan menghormati isi Perjanjian Perdamaian yang dibuat oleh para pihak untuk mengakhiri konflik dan perkara a quo. Namun berbeda dengan PENGGUGAT I yang menunjukan itikad tidak baik (ungood faith) terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II dan seluruh TURUT TERGUGAT karena secara sepihak tidak ingin berdamai dan tidak menghormati isi Perjanjian Perdamaian yang telah dibuat tersebut
5. Bahwa terdapat FAKTA PERSIDANGAN pada sidang tanggal 04 Juni 2023, PENGGUGAT II telah mengajukan Gugatan Perbaikan yang isinya sangat bertentangan dengan Gugatan PENGGUGAT I.
6. Bahwa Majelis Hakim tidak dapat lagi memiliki anggapan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II memiliki kesamaan kepentingan, mengabaikan fakta ini merupakan pelanggaran dari Hak PENGGUGAT I untuk di dengar.
7. Bahwa Kuasa Hukum PENGGUGAT I yang baru, Sdr. Pandji, S.H., tidak juga mewakili kepentingan PENGGUGAT II yang terbukti didalam surat kuasanya tersebut hanya mewakili kepentingan hukum PENGGUGAT I, kami memohon kiranya Yang Mulia Hakim Pemeriksa Perkara dapat memperhatikan secara serius Surat Kuasa Khusus, seluruh surat, bukti, saksi yang diajukan merupakan demi kepentingan PENGGUGAT I

Halaman 26 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



semata.

8. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT II juga tidak dapat lagi memberikan posita dan petitumnya, tidak dapat lagi mengajukan Duplik, Bukti, Saksi ataupun Kesimpulan.

Bahwa adanya 2 (dua) PENGGUGAT yang mewakili kepentingan yang berbeda, memberikan kebingungan yang dasyat bagi PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGGUGAT TERGUGAT untuk menanggapi Surat Gugatan dan dapat menciderai KEWIBAWAAN DAN KESUCIAN RUANG PERSIDANGAN.

1. Bahwa TERGUGAT I tidak dapat memahami apa yang sebenarnya terjadi diantara PARA PENGGUGAT apalagi FAKTA PERSIDANGAN yang menunjukkan pertentangan diantara PARA PENGGUGAT mengenai gugatan a quo yang juga isinya tidak beralasan.
2. Bahwa dengan adanya kepentingan yang saling bertentangan, maka Surat Gugatan tertanggal 1 September 2022 harus dinyatakan tidak jelas, membingungkan, dan tidak berdasar dan haruslah **dinyatakan tidak dapat diterima**.

PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK JELAS :

3. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak jelas dalam menentukan siapa yang menjadi pihak TERGUGAT.
4. Bahwa dalam Gugatan, PARA PENGGUGAT menyebutkan 5 (lima) *person / 5 (lima) subyek hukum yang ditempatkan* dan diposisikan sebagai TERGUGAT I :
 - 1) PONIRAN TUKIMIN;
 - 2) ANA TUKIMIN;
 - 3) PT MODEREN TESTING SERVICE (MTS) INDONESIA;
 - 4) ANDI TUKIMIN;
 - 5) ANDI LIM.
5. Bahwa dalam Gugatan, PARA PENGGUGAT menyebutkan 2 (dua) *person / 2 (dua) subyek hukum yang ditempatkan dan diposisikan* sebagai TERGUGAT II :
 - 1) ERNI NASUTION, S.H.
 - 2) DINA FAUZIAH, S.H.
6. Bahwa ketujuh *person* tersebut masing-masing berbeda, memiliki hak dan kewajiban yang tentu berbeda pula, sehingga tidak dapat dijadikan menjadi kesatuan TERGUGAT.
7. Bahwa timbul pertanyaan dari kami selaku kuasa Hukum TERGUGAT I,



siapa sebetulnya yang digugat ?!

8. Bahwa menentukan TERGUGAT sangat penting dalam Suatu Gugatan, karena Putusan dalam suatu perkara memiliki konsekuensi hukum yang harus dipatuhi oleh TERGUGAT.

Hal. 448. M. Yahya Harahap, Hukum Acara Pidana tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika : 2005 :

“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap. Disebut juga, formulasi guggatan tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, gugatan harus terang dan tegas.”

9. Bahwa karena PARA TERGUGAT **tidak jelas dalam menentukan siapa TERGUGAT**, maka Gugatan haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima.**

GUGATAN TIDAK JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAU PEMBAGIAN WARIS ?

10. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak jelas dalam menentukan apa sebetulnya yang menjadi dasar Gugatan.

11. Bahwa PARA PENGGUGAT Posita :

Angka 38 **mendalilkan** PARA TERGUGAT melakukan Tindak Pidana membuat surat palsu (*Pasal 263 KUHP*) dan Tindak Pidana menyuruh memasukan keterangan palsu dalam Akta Otentik (*Pasal 266 KUHP*).

Namun, Posita Angka 23 dan Posita Angka 33 **mendalilkan** PARA TERGUGAT tidak memberikan / membagi Harta Warisan:

*“PARA PENGGUGAT telah menderita kerugian materiel sebesar kurang lebih Rp 11.950.000.000,- (**sebesar 2/3 porsi hak waris PARA PENGGUGAT**)...”*

*“Bahwa untuk memudahkan pelaksanaan **pembagaian Harta Warisan...**”*

12. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Pembagian Harta Waris memiliki Prinsip yang masing-masing berdiri sendiri, baik alasan, kepentingan hukum, syarat, maupun konsekuensinya.

Pasal 834 KUHPer :

Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau



sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya.

13. Bahwa karena dasar Gugatan tidak jelas, tidak tegas, maka Gugatan wajib dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal. 811. M. Yahya Harahap. Hukum Acara Pidana tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika : 2005

"berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

1. gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (10 HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996;
2. **gugatan tidak memiliki dasar hukum;**
3. gugatan error in persona;
4. mengandung cacat obscur libel..;"

OBYEK TIDAK JELAS :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak lengkap dalam menyebutkan Obyek tanah a quo.
2. Bahwa PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan secara spesifik dan terperinci apa yang menjadi batas-batas Obyek.

Batas Utara : ???

Batas Barat : ???

Batas Selatan : ???

Batas Timur : ???

Timbul pertanyaan apakah obyek yang dimaksud sudah benar? apakah sama dengan SHGB milik TERGUGAT I??? ataukah milik orang lain??? Sehingga tidak ada kepastian mengenai obyek mana yang sebetulnya digugat.

1. Bahwa karena batas-batas tidak disebutkan dengan jelas, maka Gugatan haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima.**

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1149
K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bila mana batas-batas tidak disebutkan dengan jelas
dalam Gugatan tersebut tidak dapat diterima.*

2. Bahwa dalam posita PARA PENGGUGAT merujuk SHGB No. 3296/Jelambar Baru, namun, dalam Petitum PARA PENGGUGAT merujuk **SHM No. 03854**.

Vide, Petitum dalam Provisi :

"Memerintahkan TERGUGAT I untuk segera

menyerahkan kepada

PARA PENGGUGAT dokumen berupa Asli Buku

Sertifikat Hak Milik No. 03853..."

3. Bahwa sebetulnya yang dipermasalahkan SHGB No. 3296/Jelambar Baru atau **SHM No. 03854?** atau keduanya?
Apabila ternyata **SHM No. 03854**, dimana lokasi tanah?
bentuknya bangunan atau hamparan tanah? luasnya?
4. Bahwa PARA TERGUGAT dalam **Posita Angka 23** mendalilkan Tanah dan Bangunan memiliki **Luas 975 m2**, namun dalam **Posita Angka 24** Tanah dan Bangunan memiliki **Luas 450 m2**.
5. Bahwa PARA TERGUGAT dalam **Posita Angka 23** mendalilkan Tanah dan Bangunan memiliki nilai Rp 14.615.000.000,- , namun dalam **Posita Angka 24** Tanah dan Bangunan memiliki nilai Rp 3.000.000.000,-
6. Bahwa karena **Obyek Gugatan tidak jelas**, maka Gugatan wajib dinyatakan **tidak dapat diterima**.

PETITUM TIDAK JELAS :

7. Bahwa **Mohon Akta**, Petitum dalam Provisi, PARA PENGUGAT meminta agar TERGUGAT I dihukum untuk menyerahkan SHM dan **semua asli-asli dokumen terkait Tanah Jelambar**.
8. Bahwa Petitum haruslah jelas, terang dan tegas, sedangkan permintaan PARA PENGGUGAT untuk menyerahkan "semua asli-asli dokumen terkait Tanah Jelambar", tidaklah jelas, tidak terang dan tidak tegas.
Dokumen asli apa saja yang dimaksud? Judulnya? Nomornya? Tanggalnya?
9. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) mengenai surat Palsu dan menaruh keterangan Palsu sebagaimana yang diatur dalam Pasal

Halaman 30 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br

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)



263 dan 266 KUHP namun PENGGUGAT meminta **“semua asli-asli dokumen terkait tanah jelambar”**. Posita PENGGUGAT membuat TERGUGAT I paham bahwa PARA PENGGUGAT sesungguhnya telah meyakini dan telah mengakui bahwa semua dokumen milik TERGUGAT I adalah ASLI sehingga sangat aneh jika PARA PENGGUGAT meminta dokumen PALSU seperti sangkaan dalam dalil gugatannya, karena DOKUMEN milik TERGUGAT I adalah asli maka dengan usaha PENGGUGAT mengajukan gugatan untuk menguasai dokumen asli yang digunakan untuk kepentingan sepihak PENGGUGAT sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak jelas dan tidak berdasar hukum.

10.Bahwa **Mohon Akta**, Petitum dalam Pokok Perkara, PARA PENGUGAT meminta agar majelis menyatakan PARA TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PARA PENGUGAT, namun tidak menjelaskan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap apa dan dalam hal apa serta siapa yang melakukannya ?! sungguh gugatan *a quo* tidak jelas dan terlalu mengada-ada.

11.Bahwa petitum PARA PENGUGAT tidak secara jelas, terang dan tegas menyatakan PARA PENGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap apa? hukum apa yang dilawan?

12.Bahwa karena Petitum Gugatan tidak jelas, maka Gugatan wajib dinyatakan **tidak dapat diterima**.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975:

“Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

PETITUM TIDAK DIDUKUNG POSITA :

13.Bahwa **Mohon Akta**, Petitum Angka 15 dan Petitum Angka 16 tidak didukung oleh Posita.

14.Bahwa karena Petitum Gugatan tidak didukung oleh Posita, maka Gugatan wajib dinyatakan **tidak dapat diterima**.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1975 : “Petitum haruslah didukung posita/fundamentum petendi yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya, bila persyaratan ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung akan diterbitkan putusan yang amar **gugatannya tidak dapat diterima.**"

AHLI WARIS TUKIMIN TIDAK DITARIK SEBAGAI TERGUGAT :

15. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam **Posita Angka 33** mendalilkan PARA TERGUGAT tidak memberikan / membagi Harta Warisan.

"Bahwa untuk memudahkan pelaksanaan **pembagaian Harta Warisan...**"

16. Bahwa dalam Gugatan Pembagian Harta Waris / Sengketa Waris, seluruh Ahli Waris wajib dijadikan pihak baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT.

17. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak menarik Ahli Waris sebagai TERGUGAT, melainkan TURUT TERGUGAT.

Vide, TURUT TERGUGAT II s/d TURUT TERGUGAT VIII.

18. Bahwa TURUT TERGUGAT hanya merupakan pihak yang ditarik sebagai pelengkap Gugatan dan untuk mematuhi isi Putusan, bukan pihak yang berperkara.

PARA PENGGUGAT yang mengaku sebagai Ahli Waris harusnya memiliki posisi yang sama dengan Ahli Waris lainnya, bukan ditempatkan dalam TURUT TERGUGAT.

19. Bahwa terlebih lagi terdapat 3 (tiga) Ahli Waris yang tidak dimasukkan dalam Gugatan.

20. Bahwa suatu gugatan dikatakan *error in persona* jika :

- a) *Diskualifikasi in person*, yaitu Penggugat bukanlah *persona standi in judicio*, jika karena belum dewasa, bukan orang yang mempunyai hak dan kepentingan dan atau dibawah pengampuan. atau bisa juga karena tidak mendapat kuasa baik lisan atau surat kuasa khusus dan atau surat kuasa khusus tidak sah;
- b) *Gemis aan hodanigheid*, yaitu orang yang ditarik sebagai Tergugat Tidak Tepat;
- c) *Plurium litis consortium*, yaitu orang yang ditarik sebagai **Tergugat tidak lengkap**;

21. Bahwa karena PARA TURUT TERGUGAT sebagai Ahli Waris tidak ditarik sebagai TERGUGAT, maka Gugatan adalah kurang pihak dan beralasanlah dinyatakan **tidak dapat diterima**.



**PT MODEREN TESTING SERVICE (MTS) INDONESIA, ANDI
TUKIMIN, ANDI LIM, DINA FAUZIAH, S.H., TIDAK DIPANGGIL :**

22.Bahwa dalam Gugatan, PARA PENGGUGAT menyebutkan 5 (lima)
person sebagai TERGUGAT I :

- PONIRAN TUKIMIN
- ANA TUKIMIN
- PT MODEREN TESTING SERVICE (MTS) INDONESIA
- ANDI TUKIMIN
- ANDI LIM.

23.Bahwa dalam Gugatan, PARA PENGGUGAT menyebutkan 2 (dua)
person sebagai TERGUGAT II :

- ERNI NASUTION, S.H.
- DINA FAUZIAH, S.H.

24.Bahwa PARA PENGGUGAT menempatkan :

- PT MODEREN TESTING SERVICE (MTS) INDONESIA
- ANDI TUKIMIN
- ANDI LIM.
- DINA FAUZIAH, S.H.

secara bersama-sama karenanya berdalil memiliki kedudukan yang
sama dalam Gugatan *a quo*.

25.Bahwa agar Gugatan menjadi jelas dan terang,

- PT MODEREN TESTING SERVICE (MTS) INDONESIA
- ANDI TUKIMIN
- ANDI LIM.
- DINA FAUZIAH, S.H.

perlu untuk ditarik dan dipanggil sebagai pihak.

IV. GUGATAN TIDAK DIAJUKAN MELALUI E-COURT

26.Bahwa nyatanya ke-empat individu yang disebutkan tidak ditarik menjadi
pihak oleh PARA PENGGUGAT, sehingga beralasanlah Gugatan
dinyatakan **tidak dapat diterima**.

27.Bahwa peradilan di Indonesia dijalankan dengan asas cepat, sederhana,
biaya ringan.

28.Bahwa seorang Advokat merupakan orang memiliki izin beracara dan
kemampuan untuk mendampingi dan mewakili prinsipal di luar maupun



dalam pengadilan, kehadiran Advokat adalah untuk membantu proses beracara dipengadilan yang cepat dan sederhana.

29. Bahwa kehadiran sistem beracara *E-Court* diciptakan juga untuk menopang proses beracara yang cepat dan sederhana.

30. Bahwa Mahkamah Agung mengatur Advokat sebagai Pengguna Terdaftar untuk mendaftarkan Gugatan melalui *E-Court*.

Pasal 9. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Berperkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik:

"1. Penggugat menyampaikan gugatan melalui Sistem Informasi Pengadilan.

*2. Gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **harus** disertai dengan bukti-bukti berupa surat dalam **bentuk dokumen elektronik.**"*

31. Bahwa Advokat wajib mendaftarkan diri dan mengajukan Gugatan melalui *E-Court* karena dianggap mampu.

32. Bahwa perkara *a quo* PARA PENGGUGAT menggunakan jasa Advokat Yully Tjangklek, S.H., yang berdomisili di Kota Tangerang, yang **seharusnya juga mampu** mematuhi Aturan *E-Court* yang dibuat oleh Mahkamah Agung.

33. Bahwa PTSP Pengadilan Negeri Jakarta Barat menolak perkara yang diajukan dan daftarkan secara manual oleh pendaftar Advokat dan mewajibkan Advokat melalui *E- Court*.

Mengapa Gugatan PARA PENGGUGAT mendapatkan *special treatment*?

34. Bahwa karena Advokat PARA PENGGUGAT tidak mendaftarkan Gugatan melalui *E- Court*, sehingga beralasan Gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima**.

V. PANGGILAN SIDANG TIDAK PATUT

Surat Relaas Panggilan Sidang tidak sah :

1. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah menerima Relaas Panggilan Sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat Perkara No. 832/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Brt beserta terjemahannya, dari Otoritas Berwenang Provinsi Taiwan, Cina maupun Kantor Perwakilan Indonesia di Taiwan sebagaimana domisili dari TERGUGAT I berada.

2. Bahwa Relaas Panggilan Sidang harus diserahkan pada orang yang



bersangkutan ditempat tinggalnya.

Pasal 390 Ayat 1, HIR :

Tiap-tiap surat jurusita, kecuali yang akan disebut di bawah ini, harus disampaikan pada orang yang bersangkutan sendiri di tempat diamnya atau tempat tinggalnya dan jika tidak dijumpai di situ, kepada kepala desanya atau lurah bangsa Tionghoa yang diwajibkan dengan segera memberitahukan surat jurusita itu pada orang itu sendiri, dalam hal terakhir ini tidak perlu pernyataan menurut hukum.

3. Bahwa TERGUGAT I bertempat tinggal di 2F, No.2, Lane 80, Fu Zhi Road, Shih Lin District, Taipei, 111, Taiwan.
4. Bahwa TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VIII juga beralamat di Luar Negeri.

TURUT TERGUGAT III beralamat di
NEGARA TAIWAN. TURUT TERGUGAT
VI beralamat di NEGARA SINGAPURA.
TURUT TERGUGAT VIII beralamat di
NEGARA TAIWAN.

5. Bahwa karena Relaas Panggilan Sidang tidak patut dan tidak sah, maka Gugatan haruslah dinyatakan **kabur**.
6. Bahwa hal ini sejalan dengan Putusan Pengadilan Negeri No. 750/Pdt.G/2017/PA.Pal menyatakan :

"Menimbang, bahwa karena relaas panggilan tidak sampai kepadanya disebabkan Tergugat tidak tinggal lagi pada alamat sesuai surat gugatan Penggugat (alamat Tergugat dalam surat gugatan tidak jelas/kabur), serta telah mengakibatkan relaas panggilan tidak sah menurut hukum;

*Menimbang, bahwa oleh karena **ketidakjelasan alamat Tergugat** yang mengakibatkan relaas panggilan tidak sah menurut hukum, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan Kabur;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);"



7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, beralasan lah Gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan **tidak dapat diterima**.

Relaas Panggilan Sidang melalui Iklan Koran tidak sah :

8. Bahwa PARA TERGUGAT mengaku merupakan Saudara kandung TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT.
9. Bahwa sebagai Saudara kandung, PARA TERGUGAT Mengetahui dengan betul dan jelas tempat tinggal TERGUGAT I dan PARA TERGUGAT.
10. Bahwa TERGUGAT I bertempat tinggal di 2F, No.2, Lane 80, Fu Zhi Road, Shih Lin District, Taipei, 111, Taiwan, TURUT TERGUGAT III bertempat tinggal di Singapura, TURUT TERGUGAT VI bertempat tinggal di Singapura, TURUT TERGUGAT VIII bertempat tinggal di Taiwan.
11. Bahwa PARA TERGUGAT diduga sengaja menggunakan alasan alamat tidak diketahui dalam Gugatan, agar Majelis Hakim menggunakan jalur Iklan Koran dan bukan melalui rugatori hal ini menyalahgunakan keadaan dan telah menciderai hukum acara.
12. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT mengetahui alamat jelas TERGUGAT I dan PARA TURUT TERGUGAT, namun justru mengakali hukum acara merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan.
13. Bahwa bagi TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VIII yang tinggal di luar negeri WAJIB menggunakan Rugatori, sangat beralasan jika panggilan melalui surat kabar tidak cukup menjadi akses informasi panggilan sidang dalam perkara *a quo*, karena TERGUGAT tersebut tidak dapat dianggap membaca surat kabar lokal di Indonesia karena tidak ADA AKSES SAMA SEKALI untuk mengetahui Panggilan sidang.
14. Bahwa hadirnya TERGUGAT I dan PARA TURUT TERGUGAT dalam persidangan semata-mata untuk menghormati pengadilan, namun hukum acara tetap tidak dapat dilanggar atau dikesampingkan. SIAPAPUN PENEGAK HUKUM JANGAN PERNAH MENGESAMPINGKAN DAN MELANGGAR HUKUM ACARA UNTUK MENGHORMATI PERSIDANGAN YANG TERHORMAT.
15. Bahwa karena panggilan didasari itikad buruk dan sarat dengan penyelundupan hukum, maka gugatan haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima**.

VI. GUGATAN BERPOTENSI MELANGGAR HUKUM

Halaman 36 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



1. Bahwa diantara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, telah disepakati Kesepakatan Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara No. 823/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Brt teranggal 13 Februari 2023 (selanjutnya 'Perjanjian') yang pada intinya wajib mencabut Gugatan dan tidak lagi mengajukan upaya hukum apapun terhadap tanah *a quo*.

Angka 3, Kesepakatan Perdamaian tanggal 13 Maret 2023 :

"... Perkara No. 823/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt

Akan dicabut 7 (hari) setelah dilakukan Pembayaran sebesar Rp 500.000.000,- oleh Pihak Poniran Tukimin"

Angka 5, Kesepakatan Perdamaian tanggal 13 Maret 2023 :

"Para Pihak diantaranya Usman, Taslim Tukimin dan Poniran tukimin sepakat untuk tidak saling menuntut baik secara perdata maupun pidana sekarang maupun dikemudian hari mengenai Hak Waris atas Tanah Jelambar."

2. Bahwa perjanjian dibuat dan sepakati oleh Pihak yang cakap, karenanya Perjanjian wajib dihormati sebagai Undang-undang bagi para pembuatnya.

Pasal 1320, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.*

Pasal 1338, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

3. Bahwa perjanjian juga telah disahkan oleh Hakim mediator Bapak



Sutarno, S.H., M.Hum. yang merupakan produk hukum pejabat Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga tidak terbantahkan.

4. Bahwa apabila Gugatan periksa, Putusan perkara *a quo* berpotensi melanggar produk hukum pengadilan negeri jakarta barat *in casu* Kesepakatan Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara No. 823/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Brt teranggal 13 Februari 2023, dan malah menimbulkan masalah-masalah baru. Sehingga kami Mensomir kepada pihak siapapun yang mengesampingkan Perjanjian tersebut.
5. Bahwa Gugatan berpotensi melanggar hukum dan menimbulkan masalah-masalah baru, gugatan haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima**.

VII. PARA PENGGUGAT TIDAK LAGI MEMILIKI LEGAL STANDING

6. Bahwa setelah Perjanjian disepakati dan PARA PENGGUGAT telah menerima hak- haknya dengan PARA PENGGUGAT telah melepaskan hak untuk menuntut dan demi hukum **tidak memiliki legal standing** dalam mengajukan Gugatan.
7. Bahwa karena PARA PENGGUGAT telah melepaskan haknya dan **tidak memiliki legal standing** maka gugatan haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima**.
8. Bahwa Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT terlampau banyak mengandung cacat formil, antara lain :
 - a. Gugatan salah Pengadilan / Kompetensi Relatif;
 - b. Gugatan Prematur;
 - c. Gugatan *Obscur Libel* :
 - Kepentingan Penggugat I dan II saling Bertentangan;
 - tidak jelas Perbuatan Melawan Hukum atau sengketa Waris;
 - Obyek tidak lengkap
 - Petitum tidak didukung Posita;
 - Petitum tidak jelas;
 - d. Gugatan kurang pihak;
 - e. Gugatan tidak diajukan melalui Ecourt Mahkamah Agung;
 - f. Relaas dan Iklan Panggilan tidak sah;
 - g. Gugatan berpotensi melanggar hukum;



- h. Gugatan berpotensi menciderai Hukum Acara Perdata;
- i. Gugatan tidak memiliki legal standing.

9. Bahwa konsekuensi Gugatan PARA PENGUGAT yang mengandung banyak sekali cacat formil adalah Gugatan haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima**.

Hal. 811. M. Yahya Harahap, Hukum Acara Pidana tentang GUGATAN, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar

Grafika : 2005 :

“berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

1. gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (10 HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996;
2. **gugatan tidak memiliki dasar hukum;**
3. **gugatan error in persona;**
4. **mengandung cacat obscur libel..;**”

3.

1. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGUGAT kecuali yang telah dengan tegas diakui

JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ADALAH SAH

oleh TERGUGAT I.

2. Bahwa TERGUGAT I mohon hal-hal yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA PENGUGAT dalam **Posita Angka 7, 13 s/d Angka 21**, karena Tanah dan Bangunan beralamat di Jl. Jelambar Barat No. 12, RT 004 RW 005, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru (selanjutnya disebut “**Tanah dan Bangunan**”) adalah milik TERGUGAT I atas dasar Jual Beli.



SEPAKAT :

4. Bahwa TERGUGAT I membeli Tanah dan Bangunan tersebut dari Orang tua TERGUGAT I, bernama Bapak TUKIMIN (Alm.) berdasarkan Akta Jual Beli dibuat di hadapan ERNI NASUTION S.H., M.kn., Notaris PPAT di Jakarta Barat.

CAKAP HUKUM :

5. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA PENGGUGAT dalam **Posita Angka 7, 13 s/d 15**, yang pada intinya mendalilkan Bapak TUKIMIN telah meninggal dunia sebelum AJB dibuat.
6. Bahwa saat Jual Beli dilangsungkan pada 30 April 2001, Bapak TUKIMIN sehat secara jasmani, tidak sakit pikiran dan tidak berada dalam pengampuan sehingga cakap dalam melakukan Tindakan hukum.
7. Bahwa saat Jual Beli dilangsungkan TERGUGAT I sehat secara jasmani, tidak sakit pikiran dan tidak berada dalam pengampuan sehingga cakap dalam melakukan Tindakan hukum.
8. Bahwa Jual Beli tersebut awalnya oleh Alm Tukimin kepada Alm. Poniman yang merupakan kakak dan adik sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dilangsungkan di Kantor Notaris.



Foto Penanda-tanganan AJB :



terlihat Bapak TUKIMIN, Ibu TUKIMIN dan TERGUGAT I sedang menandatangani AJB dan Setelah itu Terjadi Peristiwa bahwa Pak Tukimin meminta Poniran TERGUGAT I untuk membeli kembali Tanah *a quo* dengan menggunakan uang Poniran Tukimin TERGUGAT I secara pribadi sebesar Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah). Sehingga tanah tersebut kembali menjadi Milik Alm. Tukimin.

9. Bahwa Alm. Tukimin memutuskan untuk menjual tanah kepada TERGUGAT I sehingga pada tanggal sekira-kiranya tanggal 30 April Tahun 2021 terjadi transaksi jual beli antara Ayah atas nama Alm Tukimin selaku Penjual dan Poniran Tukimin TERGUGAT I selaku Pembeli.

OBYEK TERTENTU :

1. Bahwa harga Tanah dan Bangunan tersebut juga telah dibayarkan lunas oleh TERGUGAT I dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah), uang tersebut telah diterima dengan baik oleh Bapak Alm. TUKIMIN.
2. Bahwa harga beli Tanah dan Bangunan apabila disesuaikan dengan harga emas tahun 2021 adalah sebesar Rp 9.690.000.000,- (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh juta Rupiah).
3. Bahwa harga yang dibayarkan oleh TERGUGAT I melebihi harga pasar Tanah dan Bangunan di daerah Jelambar Barat.



Yurisprudensi MA RI No. 2/Yur/Pid/2018 :

Barang yang dibeli dengan harga yang tidak sesuai harga pasar patut diduga bahwa barang tersebut diperoleh dari kejahatan.”

Karena TERGUGAT I membeli melebihi dari harga pasar, maka TERGUGAT I wajib untuk dilindungi.

SEBAB YANG HALAL :

4. Bahwa jual beli merupakan Tindakan hukum yang sah menurut undang-undang dan tidak dilarang.

Pasal 1457, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

5. Bahwa TERGUGAT II merupakan Notaris / PPAT yang memiliki daerah tugas di DKI Jakarta, sehingga berwenang untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah di Jelambar Baru, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

Karena TERGUGAT II berwenang, maka Akta Jual Beli No. 701/2001 adalah sah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah :

Pasal 2 :

- (1) *PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.*
- (2) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:*
 - a. jual beli;**
 - b. tukar menukar;**



- c.hibah;
- d.pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e.pembagian hak bersama;
- f.pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g.pemberian Hak Tanggungan;
- h.pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3 :

(1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai **kewenangan** membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak **di dalam daerah kerjanya**

TERANG DAN TUNAI :

2. Bahwa karena TERGUGAT I telah membeli Tanah dan Bangunan dengan sah, wajar TERGUGAT I melakukan pengurusan balik nama pada Badan Pertanahan Nasional / Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Pasal 37, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

1. **Peralihan hak** atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya **dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa karena balik nama telah dicatatkan ke TURUT TERGUGAT I, maka peralihan hak / balik nama (*Levering*) atas Tanah dan Bangunan telah sah.

Pasal 616, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman

akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620



Pasal 620, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

*Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercanturn dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan **memindahkan salinan otentik** yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke **kantor** penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan **dengan mendaftarkan salinan** ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, **agar penyimpanan hipotek mencatat** di dalamnya hari pemindahan beserta **bagian dan nomor daftar yang bersangkutan**.*

1. Bahwa dengan demikian transaksi jual beli yang dilakukan antara TERGUGAT I dan Bapak TUKIMIN adalah sah karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian :

Pasal 1320, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu pokok persoalan tertentu;
 4. suatu sebab yang tidak terlarang.
2. Bahwa hal tersebut di atas sejalan dengan yurisprudensi **Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974** menyatakan :
"Menimbang, bahwa karena jual-beli adalah syah apabila memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H.Perdata atau Hukum Adat."

**PENJUALAN TANAH JELAMBAR TELAH MENDAPAT PERSETUJUAN
SELURUH AHLI WARIS.**

3. Bahwa TERGUGAT I **menolak dalil gugatan** PARA PENGGUGAT, yang pada intinya Penjualan Tanah Jelambar tidak sah karena tidak mendapat persetujuan seluruh ahli waris.
4. Bahwa TERGUGAT I sebagai Pembeli dan orang yang telah cakap tidak perlu mendapat persetujuan dari siapapun untuk membeli suatu barang,



dalam hal ini Tanah dan Bangunan Jelambar.

5. Bahwa pihak Penjual, Alm. TUKIMIN yang memiliki kewajiban untuk mendapatkan Persetujuan dari Ahli Warisnya apabila ada.
6. Bahwa Alm. TUKIMIN telah mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris, termasuk dari PENGUGAT I.
7. Bahwa persetujuan persetujuan tersebut dikuatkan dengan diterimanya sejumlah uang pembagian waris atas penjualan Tanah Jelambar dalam suatu Kwitansi.
8. Bahwa TERGUGAT I menerima uang pembagian waris atas penjualan Tanah Jelambar sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta) kurs tahun 2001, yang apabila dikonversikan sebesar Rp 757.031.250,- (tujuh ratus lima puluh tujuh juta tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh Rupiah).
9. Bahwa persetujuan persetujuan tersebut dikuatkan dengan diterimanya sejumlah uang pembagian waris atas penjualan Tanah Jelambar dalam suatu Kwitansi.
10. Bahwa TERGUGAT I menerima uang pembagian waris atas penjualan Tanah Jelambar sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta) kurs tahun 2001, yang apabila dikonversikan sebesar Rp 757.031.250,- (tujuh ratus lima puluh tujuh juta tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh Rupiah)
11. Bahwa TERGUGAT I menerima uang pembagian waris atas penjualan Tanah Jelambar terbanyak dibanding oleh Ahli Waris yang lain.
12. Bahwa karena TERGUGAT I telah menerima uang penjualan Tanah Jelambar dan telah memberikan persetujuan penjualan Tanah Jelambar, maka TERGUGAT I tidak lagi memiliki hak atas Tanah Jelambar ataupun hasil penjualannya.
13. Bahwa karena TERGUGAT I tidak lagi memiliki hak atas Tanah Jelambar ataupun hasil penjualannya, maka TERGUGAT I juga tidak memiliki alasan untuk mengajukan Gugatan, sehingga Gugatan beralasan untuk **dinyatakan ditolak.**

TERGUGAT I WAJIB DILINDUNGI

14. Bahwa TERGUGAT I dan Almarhum Bapak TUKIMIN menandatangani Akta

Halaman 45 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Jual Beli pada Desember 2000 dan telah memenuhi kriteria pembeli dengan itikad baik:

- jual beli dihadapan PPAT;
- tunai dan terang;
- pembelian dengan harga yang layak;
- tanah jelas bersertifikat dan dimiliki orang yang berhak Bapak Tukimin, tidak dalam sita, tidak HT, dan tidak sengketa.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan :

Angka 4, Rumusan Kamar Perdata :

Mengenai pengertian **pembeli beritikad baik** sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : **Kriteria pembeli** yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut :

- 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 Nomor 24 tahun 1997 atau
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - dilakukan secara **tunai dan terang** (di hadapan / 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.**
- Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal 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;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

10. Bahwa apabila ternyata TERGUGAT II salah dalam memberikan tanggal atau telat memberikan tanggal, hal tersebut bukan merupakan kesalahan TERGUGAT I.
11. Bahwa karena TERGUGAT I telah memenuhi semua syarat maka TERGUGAT I haruslah dilindungi.

Yurisprudensi Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958

tanggal 26 Desember 1958 : “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik **harus dilindungi** dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 :

“**perlindungan harus diberikan kepada pembeli** beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”

TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA PENGGUGAT dalam **Posita Angka 1, 21, 22, 26, 38, 39, 40** dan **Petitum Angka 1 s/d 8, 10**, yang pada intinya mendalilkan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan harus membayar kerugian.
2. Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap *Pasal 263 KUHP* dan *Pasal 266 KUHP* :

Posita Angka 38 dan Angka 39 :

Pasal 263, KUHP :



- (1) Barang siapa membuat **surat palsu** atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

Pasal 266, KUHP :

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan **keterangan palsu** ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Posita Angka 17 dan Angka 18 :

“Bahwa Akta Jual Beli No.

701/2001 adalah **Palsu..**”

“Bahwa Akta Jual Beli No.

701/2001 adalah **Palsu..**”

3. Bahwa Perbuatan melawan hukum berdasarkan *Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata* adalah sebagai berikut :

Pasal 1365 KUH Perdata :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang



karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

4. Bahwa untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, perlu dibuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum *dalam Pasal 1365 KUHPerdata* adalah sebagai berikut :
 - a. Adanya pelanggaran hukum;
 - b. Adanya kesalahan;
 - c. Adanya kerugian;
 - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.
5. Bahwa untuk membuktikan TERGUGAT I **bersalah dan melanggar hukum** *in casu* Pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP, maka diperlukan Pembuktian dan Putusan Pidana yang isinya menyatakan secara sah dan meyakinkan TERGUGAT I bersalah melakukan perbuatan sebagaimana *Pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP*.
6. Bahwa karena TERGUGAT I **tidak terbukti** melanggar *Pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP*, sehingga tidak mungkin menyebabkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT.
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka haruslah **Gugatan dinyatakan ditolak**.

TENTANG HARGA TANAH DAN BANGUNAN

8. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA PENGGUGAT dalam **Posita Angka 23 dan Angka 24**, yang pada intinya menjelaskan harga Tanah dan Bangunan adalah sebesar Rp 14.265.000.000,- (empat belas milyar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah).
9. Bahwa perhitungan PARA PENGGUGAT tidak berdasar dan hanya mengira-ngira, yang dapat dijadikan acuan adalah nilai yang ditentukan oleh Negara Republik Indonesia melalui Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Pelayanan Pajak dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).
10. Bahwa nilai Tanah dan Bangunan dalam SPPT PBB adalah sebesar Rp 1.248 / m², sehingga total nilai Tanah dan Bangunan adalah Rp 2.575.872,-
11. Bahwa nilai Tanah dan Bangunan tidak berdasar, maka Gugatan haruslah dinyatakan ditolak.

TENTANG BIAYA ADVOKAT

Halaman 49 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



12. Bahwa TERGUGAT I **menolak Posita Angka 25**, yang pada intinya menjelaskan agar biaya Advokat dan penelitian dibebankan kepada TERGUGAT I, karena tidak dibenarkan biaya advokat dibebankan kepada lawan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No.635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 :

*"Bahwa mengenai **honorarium Advokat** tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut **tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan**, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak"*

13. Bahwa lagi pula, Perjanjian Jasa Hukum antara PARA PENGGUGAT dan Advokatnya, tidak boleh merugikan TERGUGAT I sebagai pihak di luar perjanjian.

Pasal 1340, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga."

14. Bahwa hukum positif Negara Republik Indonesia, tidak mengenal honor advokat dibebankan terhadap lawan.

15. Bahwa penggunaan jasa advokat bukan merupakan suatu kewajiban, karenanya resiko atas biaya jasa advokat ditanggung oleh pengguna jasa sendiri.

16. Bahwa apabila PARA PENGGUGAT tidak sanggup membayar biaya jasa advokat, dapat menggunakan Lembaga Bantuan Hukum atau Pengacara Negara **secara cuma-cuma** yang telah disediakan Negara.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2013 tentang Syarat dan Tata Cara Pemberian Bantuan Hukum dan Penyaluran Dana Bantuan Hukum :

Pasal 1, Angka 1 :

"Bantuan Hukum adalah jasa hukum yang diberikan oleh Pemberi Bantuan Hukum

***secara cuma-cuma** kepada Penerima Bantuan Hukum."*

Pasal 2 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bantuan Hukum diberikan oleh Pemberi Bantuan Hukum kepada Penerima Bantuan Hukum."

Pasal 3 :

"Untuk memperoleh Bantuan Hukum, Pemohon Bantuan Hukum harus memenuhi syarat :

- a. mengajukan permohonan secara tertulis yang berisi paling sedikit identitas Pemohon Bantuan Hukum dan uraian singkat mengenai pokok persoalan yang dimohonkan Bantuan Hukum;
- b. menyerahkan dokumen yang berkenaan dengan Perkara; dan melampirkan surat keterangan miskin dari Lurah, Kepala Desa, atau pejabat yang setingkat di tempat tinggal Pemohon Bantuan Hukum."Bahwa lagi pula PARA PENGGUGAT tidak merincikan dan memohonkan biaya-biaya tersebut dalam petitumnya.

17. Bahwa **Mohon Akta, Posita Angka 25**, PARA PENGGUGAT mengaku telah membayar Saksi-saksi :

*"PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya jasa pengacara, **biaya** perolehan/penelusuran bukti-bukti surat dan **saksi-saksi**"*

18. Bahwa pengakuan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan di persidangan adalah bukti sempurna.

Pasal 174, HIR :

*Pengakuan, yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk **memberatkan orang yang mengaku** itu baik pengakuan itu diucapkan sendiri, **baik** dengan pertolongan orang lain, **yang dikuasakan untuk melakukan itu.***

19. Bahwa perbuatan PARA PENGGUGAT diduga membayar saksi-saksi merupakan praktik KKN, tercela dan dapat mempengaruhi kenetralan keterangan.

20. Bahwa karena jasa dan biaya hukum tidak dapat dibebankan kepada lawan dan tidak dimintakan dalam petitum, maka Gugatan **haruslah dinyatakan ditolak.**

Halaman 51 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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 PUTUSAN PROVISI

21. Bahwa TERGUGAT I **menolak** **Petitum Provisi** yang diajukan PARA TERGUGAT, karena Petitum Provisi tidak didukung dengan alasan yang sah menurut undang-undang.
22. Bahwa lagi pula Provisi tidak memenuhi syarat dan tidak ada urgensi dalam perkara *a quo*.

Angka 4, Huruf e, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil :

Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama

tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.*

23. Bahwa karena Provisi tidak memenuhi syarat, maka Gugatan **haruslah dinyatakan ditolak**.

TENTANG KERUGIAN IMMATERIAL

24. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA TERGUGAT dalam **Posita Angka 27** dan **Petitum Angka 9** dan **Angka 11** yang pada intinya memohonkan ganti rugi immaterial karena tidak dapat bekerja, karena alasan tidak memenuhi syarat sita jaminan.
25. Bahwa selain tidak menjabarkan kerugian immaterial secara rinci, ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan yang tidak dapat dinilai dengan uang.

Yurisprudensi MA RI No. 650/PK/Pdt/1994 :



"berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan"

26. Bahwa perkara a quo merupakan perkara Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP yang jelas PARA PENGGUGAT dapat nilai dengan uang.

Posita Angka 23 :

"PARAPENGGUGAT telah menderita kerugian sebesar kurang lebih Rp 11.950.000.000,- (sebesar 2/3 porsi hak waris PARA PENGGUGAT)..."

27. Bahwa karena perkara a quo bukan merupakan perkara kematian, luka berat dan penghinaan, maka Gugatan dan kerugian dapat dinilai, maka Gugatan haruslah dinyatakan ditolak.

TENTANG SITA JAMINAN

28. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA PENGGUGAT dalam **Posita Angka 31, 35 s/d Angka 37** dan **Petitum Angka 12 s/d Angka 15** yang pada intinya memohonkan Sita Jaminan terhadap Tanah dan Bangunan dan Harta-harta lainnya, karena permohonan tidak memenuhi syarat sita jaminan.

29. Bahwa alasan sita jaminan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sangat berlebihan dan tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam *Pasal 227 HIR* dan *SEMA Nomor 05 tahun 1975* yang menyatakan bahwa permohonan sita jaminan harus sesuai dengan ketentuan hukum berikut ini :

- a. Harus **ada indikasi** yang beralasan bahwa peminjam berusaha **memindahkan hartanya**;
- b. Harus **ada penyelidikan** terlebih dahulu atas indikasi tersebut;
- c. Harus dilakukan terhadap barang-barang bergerak terlebih dahulu;
- d. Agar nilainya tidak jauh melampaui nilai perkara;

Pasal 227, HIR :

(1) Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang



yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, **mencari akal akan menggelapkan** atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud **akan menjauhkan barang** itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

30. Bahwa karena tidak ada indikasi barang akan dipindahkan, belum ada penyelidikan / penelitian, tidak dilakukan terhadap barang-barang bergerak terlebih dahulu dan nilai sita jaminan melebihi nilai perkara, maka **Gugatan haruslah dinyatakan ditolak.**

TENTANG BUNGA

31. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA PENGGUGAT dalam **Petitum Angka 15** yang pada intinya memohonkan bunga 12% (dua belas persen) dari kerugian materil dan immaterial, karena tidak didukung oleh posita maupun alasan dan dasar hukum yang jelas.

TENTANG UANG PAKSA

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1975 : "Petitum haruslah didukung posita/fundamentum petendi yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya, bila persyaratan ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diterbitkan putusan yang amar gugatannya tidak dapat diterima."

32. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA PENGGUGAT dalam **Petitum Angka 16** yang pada intinya memohonkan uang paksa, karena Petitum tentang Uang Paksa tidak didukung oleh Posita tentang uang paksa.



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1975 : "Petitum haruslah didukung posita/fundamentum petendi yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya, **bila persyaratan ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diterbitkan putusan yang amar **gugatannya tidak dapat diterima**."**

33. Bahwa lagi pula uang paksa tidak dapat diberikan terhadap tindakan untuk membayar uang.

Pasal 606a Reglement op de Rechtsvordering (Rv) :

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain **daripada membayar sejumlah uang**, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."

Yurisprudensi No. 793 K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973 :

"bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

34. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam petitumnya meminta pembayaran suatu uang, sehingga haruslah **Gugatan dinyatakan ditolak**.

IPetitum Angka 10 :

"Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara tanggung renteng uang ganti rugi material kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 11.950.000.000,- ...

35. Bahwa TERGUGAT I **menolak** dalil PARA PENGGUGAT dalam **Posita Angka 32** dan **Petitum Angka 17** yang pada intinya memohonkan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum.

36. Bahwa pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus.

37. Bahwa perkara *a quo* tidak memiliki keadaan khusus, tidak berdasar akta otentik, dibantah oleh TERGUGAT I, dan tidak ada jaminan, sehingga haruslah dinyatakan ditolak.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil :



Angka 4 :

Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama **tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta**, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti **surat autentik** atau surat tulisan tangan (handschrift) yang **tidak dibantah** kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan **tidak dibantah**.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- b. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini).
- c. setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- d. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- e. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- f. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Angka 7 :

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama"



TENTANG BIAYA PERKARA

38. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PARA TERGUGAT dalam **Petitum**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angka 19 yang pada intinya memohonkan biaya perkara dibebankan kepada TERGUGAT I, karena Petitum tidak didukung Posita.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1975 : *"Petitum haruslah didukung posita/fundamentum petendi yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya, bila persyaratan ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diterbitkan putusan yang amar gugatannya tidak dapat diterima."*

39. Bahwa biaya perkara akan dibebankan kepada pihak yang dinyatakan kalah, karenanya TERGUGAT I mohon agar biaya perkara sesuai hukum.

Pasal 181, HIR :

"Barang siapa, yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara."

TENTANG TELAH TERJADI PERDAMAIAN DAN OBYEK PERKARA TIDAK LAGI SENGKETA

40. Bahwa di antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, telah disepakati Kesepakatan Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara No. 823/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Brt teranggal 13 Februari 2023 (selanjutnya 'Perjanjian'), dengan poin-poin sebagai berikut :

- a. Tanah dan Bangunan di bagi 3 (tiga) sama besar untuk PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan TERGUGAT I.
- b. PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan TERGUGAT I membayar kompensasi kepada PARA TURUT TERGUGAT sebesar Rp 1.250.000.000;
- c. TERGUGAT I membayar kompensasi sebesar Rp 500.000.000,- untuk Pencabutan Perkara Perdata 823/Pdt.G/Pn. Jkt. Brt dan Laporan-laporan Polisi.
- d. TURUT TERGUGAT III membayar kompensasi sebesar Rp 300.000.000,- kepada PENGGUGAT I untuk pemcabutan Perkara Polisi atas nama Notaris.
- e. PARA PENGGUGAT wajib mencabut Gugatan dan tidak lagi

Halaman 57 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



mengajukan upaya hukum apapun terhadap tanah *a quo*

41. Bahwa perjanjian dibuat dan sepakati oleh Pihak yang cakap, karenanya Perjanjian wajib dihormati sebagai Undang-undang bagi para pembuatnya.

Pasal 1320, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.*

Pasal 1338, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

42. Bahwa perjanjian juga telah disahkan oleh Hakim mediator Bapak ... , sehingga merupakan produk hukum pejabat Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan memiliki kekuatan mutlak.
43. Bahwa TERGUGAT I bersama-sama dengan TURUT TERGUGAT III telah melaksanakan seluruh kewajibanya membayar kepada PARA PENGGUGAT, sehingga perjanjian tidak dapat lagi dibantah.
44. Bahwa PARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT telah berdamai saling bermaaf-maafan dan kembali hidup harmonis.

Foto Perdamaian tanggal 13 Maret 2023 di Ruang Mediasi PN Jakarta Barat dan Foto Kunjungan Makam Orangtua 15 Maret 2023 di Kota Medan :



45. Bahwa Perdamaian telah sesuai dengan permintaan PARA PENGGUGAT membagi Tanah Jelambar menjadi 3 (tiga) bagian sama rata.

Hal. 5, Angka 8, Gugatan PARA PENGGUGAT :

"Bahwa tanah jelambar (obyek sengketa Gugatan a quo) adalah adalah harta warisan ... yang disepakati oleh seluruh Ahli Waris menjadi bagian waris untuk tiga orang ahli waris :

a. Para Penggugat (usman dan taslim); dan b. Tergugat I (Poniran).

Angka 1, Kesepakatan Perdamaian tanggal 13 Maret 2023 :

"1. Obyek tanah jelambar dibagi ke :

- a. Usman seluas 1/3 bagian;*
- b. Taslim Tukimin seluas 1/3 bagian;*
- c. Poniran Tukimin seluas 1/3 bagian; "*

46. Bahwa karena Obyek **tidak lagi menjadi sengketa**, maka Gugatan PARA PENGGUGAT beralasan untuk **dinyatakan ditolak**.

GUGATAN DIDASARKAN DENGAN ITIKAD BURUK

47. Bahwa lembaga Gugatan di Pengadilan diciptakan untuk pencari keadilan memperjuangkan hak-haknya.
48. Bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima uang pembagian waris atas Tanah Jelambar dan mengetahui proses penjualan Tanah Jelambar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi bukan karena pemalsuan, namun memilih tetap untuk mengkriminalisasi TERGUGAT I.

49. Bahwa walaupun TERGUGAT I merupakan pihak yang benar, membeli Tanah Jelambar dengan sah, patuh terhadap Orangtua, namun TERGUGAT I tetap bersedia untuk duduk bersama mendengarkan keluhan saudara-saudaranya terutama PENGGUGAT I.
50. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2023, TERGUGAT I telah dengan besar hati memberikan PENGGUGAT I kompensasi sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah).
51. Bahwa namun PENGGUGAT I yang telah menerima penuh kompensasi mengingkari janjinya dan memilih untuk tetap melanjutkan Gugatan.
52. Bahwa karena gugatan didasari dengan itikad yang buruk, maka kepentingan PARA PENGGUGAT beralasan untuk **tidak dilindungi**, dan haruslah **dinyatakan ditolak**.

C. DALAM REKONVENSI

TENTANG KERUGIAN ATAS TANAH JELAMBAR

1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan untuk menggugat kembali PARA TERGUGAT REKONVENSI, tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan *a quo*.

Pasal 132a , HIR :

"Tergugat berhak dalam tiap-tiap perkara memasukkan gugatan melawan ...i."

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan :

Hasil Rapat Pleno Kamar

Perdata Sub Kamar

Perdata Umum :

VI. Tentang gugatan rekonvensi, sesuai dengan Pasal 132 a ayat (1) HIR gugatan rekonvensi dapat diajukan dalam tiaptiap perkara **tanpa harus ada hubungan objek sengketa** dengan perkara konvensi.

1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI mendalilkan PARA TERGUGAT

Halaman 60 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br

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)



REKONVENSI melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 570 BW jo. Pasal 575 BW.

2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI merupakan pemilik tanah dan bangunan terletak di Jelambar Ilir No. 19, RT 003 RW 010, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/ Jelambar Baru, Luas 975 m2, atas nama PONIRAN TUKIMIN, dengan batas-batas :

Batas Utara : Yayasan Budhi Dharma

Batas Barat : Jalan Jelambar Barat

Batas Selatan : B.1442 Si 8361 /1997

Batas Timur : Rencana Pelabaran Jalan

(selanjutnya disebut dengan “**Tanah dan Bangunan**”)

3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI sebagai pemilik barang berhak atas menikmati barang dan segala hasil yang diterbitkan dari pada barang tersebut.

Pasal 570, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu ...”

4. Bahwa baru PENGGUGAT REKONVENSI ketahui ternyata sejak tahun 2002, dengan tanpa hak dan tanpa izin telah menyewakan Tanah dan kepada orang tidak dikenal.
5. Bahwa karena tindakan tanpa hak dan tanpa izin tersebut, PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian :
- Tidak dapat memanfaatkan Tanah dan Bangunan.
 - Tidak dapat menjual Tanah dan Bangunan.
 - Tidak dapat menikmati hasil dari Tanah dan Bangunan.
 - Harus mengeluarkan biaya-biaya pengurusan;
6. Bahwa diduga PARA TERGUGAT REKONVENSI mengaku kepada penyewa sebagai pemilik Tanah dan Bangunan dan menerima uang-uang sewa Tanah dan Bangunan.
7. Bahwa karena PARA TERGUGAT REKONVENSI mengaku sebagai pemilik barang (beziter) padahal barang tersebut bukan merupakan milik PARA TERGUGAT REKONVENSI, maka PARA TERGUGAT REKONVENSI dapat dikualifisir sebagai **pemegang besit beritikad**



buruk.

8. Bahwa pemegang besit beritikad buruk berkewajiban untuk mengembalikan segala hasil yang diperoleh dari barang, mengganti biaya, kerugian dan bunga.

Pasal 579, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Pemegang besit beritikad buruk berkewajiban :

1. ***mengembalikan segala hasil*** suatu barang beserta barang itu sendiri, bahkan ***juga hasil yang kendati tidak dinikmatinya, sedianya dapat dinikmati oleh pemilik;*** tetapi sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 575, boleh ia mengurangkan atau menuntut kembali biaya yang dikeluarkan guna menyelamatkan barang itu selama dalam kekuasaannya dan juga biaya demikian yang dikeluarkan guna memperoleh hasil itu, yakni untuk penanaman, pembenihan dan pengolahan tanah;
2. ***mengganti segala biaya, kerugian dan bunga;***
3. ***membayar harga barang bila ia tidak dapat mengembalikan barang itu, juga manakala barang itu hilang di luar kesalahannya atau karena kebetulan, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa barang itu akan lenyap juga, sekalipun besit atas barang itu dipegangoleh pemiliknya.***

TENTANG KERUGIAN ATAS PERJANJIAN PERDAMAIAN :

9. Bahwa karena di antara PARA TERGUGAT REKONVENSİ dan PENGGUGAT REKOVENSI, telah disepakati Kesepakatan Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara No. 823/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Brt teranggal 13 Maret 2023 (selanjutnya 'Perjanjian'), dengan poin-poin sebagai berikut :
- a. membayar kompensasi sebesar Rp 500.000.000,- untuk Pencabutan Perkara Perdata 823/Pdt.G/Pn. Jkt. Brt dan Laporan-laporan Polisi.
 - b. membayar kompensasi sebesar Rp 300.000.000,- kepada PENGGUGAT I untuk pencabutan Perkara Polisi atas nama Notaris.
10. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ telah memenuhi dan menjalankan dengan penuh Perjanjian. Namun PARA TERGUGAT



REKONVENSI tidak memenuhi kewajibannya dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

11. Bahwa karena PARA TERGUGAT REKONVENSI melakukan perbuatan melawan hukum, maka wajib untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami PENGUGAT REKONVENSI.

Kerugian kerugian penggugat rekonvensi :

- 12.
13. Bahwa Adapun kerugian-kerugian yang diderita PENGUGAT REKONVENSI antara lain :

No.	Kerugian	Nilai
Atas tanah		
1.	Pembayaran SPPT PBB 2002 s/d 2022	Rp 32.000.000 x 20 tahun : Rp 640.000.000,-
2.	harga sewa dengan harga sewa pasejak 2002 s/d 2022	Rp 300.000.000 x 20 tahun : Rp 6.000.000.000,-
3.	Transportasi Udara Tiket Pesawat mengurus Tanah dan Bangunan (Taiwan - Jakarta) (Jakarta - Taiwan)	Rp 2.900.000 x 2 : Rp 5.800.000
4.	Transportasi Darat Taxi	Rp 1.200.000
5.	Jasa Investigasi	Rp 60.000.000
Total atas Tanah		Rp 6.707.000.000
Atas Perdamaian		
1.	Kompensasi Pencabutan Perkara	Rp 500.000.000
2.	Kompensasi Pencabutan Perkara Notaris	Rp 300.000.000



Total atas Perdamaian	Rp 800.000.000
Total atas Tanah dan Perdamaian	Rp 7.507.000.000

14. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi sebagai pemegang besit beritikad buruk berkewajiban juga wajib untuk mengembalikan besit ke dalam posisi semula.

Termasuk mengosongkan Tanah dan Bangunan.

Pasal 574, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya.

15. Bahwa untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, perlu dibuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut :

- Adanya perbuatan melanggar hukum;
- Adanya kesalahan;
- Adanya kerugian;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

16. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum :

- mengaku sebagai pemilik Tanah dan Bangunan;
- memberikan sewa; dan
- menerima dan menikmati uang sewa;

padahal dalam Pasal 570 BW, hanya pemilik yang memiliki hak milik yang dapat menikmati suatu barang dan berbuat terhadap barang tersebut, termasuk sewa.

17. Bahwa tidakkan PARA TERGUGAT REKONVENSI :

- mengaku sebagai pemilik Tanah dan Bangunan;
- memberikan sewa; dan
- menerima dan menikmati uang sewa



padahal bukan pemilik Tanah dan Bangunan, merupakan kesalahan yang diatur dalam Pasal 575 BW, karena merupakan kesalahan wajib mengganti rugi.

18. Bahwa atas tindakan dan kesalahan tersebut, PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian sebesar total **Rp 7.507.000.000** (tujuh milyar lima ratus tujuh juta Rupiah).
19. Bahwa apabila PARA TERGUGAT REKONVENSI tidak melakukan perbuatan :
 - mengaku sebagai pemilik Tanah dan Bangunan;
 - memberikan sewa; dan
 - menerima dan menikmati uang sewa;tentunya PENGGUGAT REKONVENSI tidak akan dirugikan dan dapat :
 - segera memanfaatkan Tanah dan Bangunan;
 - segera menjual Tanah dan Bangunan;
 - tidak perlu mengeluarkan biaya transportasi datang ke Jakarta;

SEWA DAN PENGOSONGAN

20. Bahwa untuk menghindari dan menghentikan kerugian yang terus menerus terjadi, perlu juga PARA TERGUGAT REKONVENSI dihukum untuk menghentikan tindakan memberikan sewa dan menerima uang sewa.
21. Bahwa karena sewa diberikan tanpa dasar hukum dan bukan oleh pemilik, maka perlu PARA TERGUGAT REKONVENSI dihukum untuk mengembalikan keadaan Tanah dan Bangunan seperti sedia kala dan mengkosongkan Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3296/Jelambar Baru.

PUTUSAN SERTA MERTA

22. Bahwa karena Rekonvensi ini didasari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PENGGUGAT REKONVENSI dan mengenai sengketa bezitrecht, maka wajarlah PENGGUGAT REKONVENSI minta agar Putusan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil :

Angka 4 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama **tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta**, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

k. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

23. Bahwa apabila putusan serta merta tidak dikabulkan, pelanggaran hukum terus menerus terjadi dan PENGGUGAT REKONVENSI akan menderita kerugian terus menerus setiap bulannya.

BIAYA PERKARA

24. Bahwa karena seluruh unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi dan terdapat kerugian yang nyata, wajarkan PARA TERGUGAT REKONVENSI dihukum untuk membayar biaya perkara.

D. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan, TERGUGAT I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

I. Dalam konvensi :

Dalam eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya; dan
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verlaard*).

Dalam Pokok Perkara

- 1.
2. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya; dan
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala yang timbul dalam perkara ini.

II. Dalam Rekonvensi

- 1.
2. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya.
3. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI I dan TERGUGAT REKONVENSI II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT REKONVENSI.

Halaman 66 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



4. Memerintahkan TERGUGAT REKONVENS I dan TERGUGAT REKONVENS II untuk menghentikan pemberian sewa atas Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3296/Jelambar Baru.
5. Memerintahkan TERGUGAT REKONVENS I dan TERGUGAT REKONVENS II untuk mengkosongkan Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3296/Jelambar Baru.
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENS I dan TERGUGAT REKONVENS II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONVENS sebesar **Rp 7.507.000.000,-** (tujuh milyar lima ratus tujuh juta Rupiah), dengan rincian :

No.	Kerugian	Nilai
Atas tanah		
1.	Pembayaran SPPT PBB 2002 s/d 2022	Rp 32.000.000 x 20 tahun : Rp 640.000.000,-
2.	harga sewa dengan harga sewa pasejak 2002 s/d 2022	Rp 300.000.000 x 20 tahun : Rp 6.000.000.000,-
3.	Transportasi Udara Tiket Pesawat mengurus Tanah dan Bangunan (Taiwan - Jakarta) (Jakarta - Taiwan)	Rp 2.900.000 x 2 : Rp 5.800.000
4.	Transportasi Darat Taxi	Rp 1.200.000
5.	Jasa Investigasi	Rp 60.000.000
Total atas Tanah		Rp 6.707.000.000
Atas Perdamaian yang Gagal		
1.	Kompensasi Pencabutan Perkara	Rp 500.000.000
2.	Kompensasi	Rp 300.000.000



Pencabutan Perkara Notaris	
Total atas Perdamaian	Rp 800.000.000
Total atas Tanah dan Perdamaian	Rp 7.507.000.000

7. Menghukum TERGUGAT REKONVENS I dan TERGUGAT REKONVENS II secara tanggung renteng untuk membayar bunga moratoir sebesar 6 (enam) persen setiap tahun, sampai dengan ganti rugi dibayar lunas.
8. Menyatakan Putusan atas Gugatan Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum.
9. Menghukum TERGUGAT REKONVENS I dan TERGUGAT REKONVENS II untuk membayar biaya perkara.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONVENS I memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat Para Pengugat Gugatan tersebut Tergugat II telah memberikan jawaban tertanggal 05 Juni 2023 pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Error in Persona

Bahwa *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Tergugat melalui surat gugatan atau terdakwa melalui surat dakwaan.

Bahwa Dalam lingkup perdata, **M. Yahya Harahap** dalam buku *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 117 - 119) mengklasifikasikan *error in persona*, namun dalam hal ini yang dimaksud adalah **Salah sasaran pihak yang digugat**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa telah ditegaskan dalam yurisprudensi Putusan MA Nomor: 702K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, Putusan MA Nomor: 3199K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994, dan Putusan MA Nomor: 1140K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 bahwa notaris dan PPAT bukan pihak dalam akta;

Bahwa dengan demikian setiap notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kode etik notaris/PPAT, asas hukum, maka tidaklah dapat dituntut secara hukum, baik perdata, administrasi, dan pidana;

Bahwa sejatinya tidak ada kewajiban yang memaksa bagi notaris dan PPAT untuk menyelidiki secara materiil mengenai apapun atau hal-hal yang dikemukakan oleh pihak penghadap di hadapan notaris dan PPAT. Selain itu, notaris dan PPAT bertugas membingkai dan memformulasikan kehendak para pihak dalam akta otentik berdasarkan peraturan perundang-undangan, maka gugatan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata tidak dapat dilakukan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara menerima eksepsi Tergugat dan menolak gugatan *a quo* dan/atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan ;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas keseluruhan dalil-dali yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas Tergugat II mengakui kebenarannya berdasarkan hukum;

TERGUGAT II TELAH MENJALANKAN JABATAN PPAT SESUAI PROSEDUR DALAM PEMBUATAN AKTA

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam angka 13, 14, 15, 16, 17, 18 dan 21 gugatan *a quo*, yang pada intinya mendalilkan sebagai berikut:

Poin 13 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa Tergugat I (Poniran) secara diam-diam dan melawan hukum telah membuat Akta Jual Beli palsu, seolah-olah telah terjadi jual beli antara Pewaris (Alm. Tukimin) dan Tergugat-I (Poniran), sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No.71/2001 tanggal 26 Juli 2001, yang dibuat oleh Sdr. Erni Nasution, S.H., PPAT/Notaris di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, in casu Tergugat-II (PPAT Erni) yang salinannya terlampir sebagai Bukti P-9.”

Poin 14 :

“Bahwa sudah pasti, pada tanggal 26 Juli 2001 Pewaris (alm. Tukimin) tidak mungkin dapat hadir di hadapan Tergugat-II (PPAT Erni) dan menandatangani Akta Jual Beli No.71/2001 tersebut, karena Pewaris (alm. Tukimin) telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001”.

Poin 15 :

“Bahwa dalam Akta Jual Beli No.71/2001 tersebut dalam butir 14 di atas, dituliskan bahwa Akta Jual Beli itu dibuat pada tanggal 26 Juli 2001, dengan ditandatangani oleh Pewaris (alm. Tukimin) dan Tergugat-I (Poniran), yang hadir dihadapan Sdr. Erni Nasution, S.H., PPAT/Notaris di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta. Padahal Pewaris (alm. Tukimin) telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001, sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta Kematian No.3/2001, yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan Pemerintah Kota Bekasi, pada tanggal 13 Agustus 2001, sebagaimana ternyata dalam Bukti P-7;

Poin 16:

“Bahwa kemudian pada tanggal 9 Agustus 2001, Akta Jual Beli No.71/2001 yang palsu itu oleh Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat, in casu Turut Tergugat-I (BPN), telah dijadikan dasar untuk pengalihan hak tanah milik Pewaris (alm. Tukimin) kepada Tergugat-I (Poniran) atas permohonan Tergugat-I (Poniran), sehingga pertanggal 2 Agustus 2001 hingga gugatan perkara a quo diajukan, Sertipikat Hak GUna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, NIB: 09.03.02.06.00219 telah terdaftar atas nama Tergugat-I (Poniran) secara tanpa hak atau tanpa dasar.”

Halaman 70 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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

Halaman 70



Poin 17 :

“Bahwa Akta Jual Beli No.71/2001 adalah palsu dan telah dibuat secara melawan hukum oleh Tergugat-II (PPAT Erni) atas permintaan/kehendak dan niat jahat Tergugat-I (Poniran).”

Poin 18 :

“Bahwa karena Akta Jual Beli No. 71/2001 adalah palsu dan telah dibuat secara melawan hukum, maka Akta Jual Beli No.71/2001 itu adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai daya laku.”

Poin 21 :

“Bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat terhadap Para Penggugat (Taslim dan Usman) sebagaimana telah diuraikan di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat.”

3.1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada, **karena:** Bahwa dalam menjalankan jabatan PPAT telah melaksanakan sesuai prosedur dalam pembuatan akta PPAT, yaitu:

- a. Pengecekan Sertipikat asli sebelum pelaksanaan pembuatan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Penyerahan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dilakukan sebelum penandatanganan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- c. Penyerahan bukti pembayaran Pajak Penghasilan (SSP) dilakukan sebelum penandatanganan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;

3.2. Bahwa berdasarkan adanya 9 asli kwitansi, Pembeli/PONIRAN TUKIMIN (anak/ Tergugat I) telah membayar lunas kepada Penjual/ TUKIMIN (ayah) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli/PONIRAN TUKIMIN (anak/Tergugat I) yang diketahui/disaksikan oleh Penjual/ TUKIMIN (ayah) tertanggal 30 April 2001;

3.3. Bahwa berdasarkan dokumen yang PPAT terima dari para pihak, Penjual/ TUKIMIN (ayah) memiliki 9 anak, berturut-turut, yaitu:

- | | | |
|--------------------|----------------|-----------|
| 1) ANNA TUKIMIN | dahulu bernama | A TJANG; |
| 2) DJULIA TUKIMIN | dahulu bernama | A TAW; |
| 3) SARTINA TUKIMIN | dahulu bernama | A KAW; |
| 4) TASLIM TUKIMIN | dahulu bernama | A KAW; |
| 5) SUTINA TUKIMIN | dahulu bernama | SAI |
| | | HWE; |
| 6) SOFIAN TUKIMIN | dahulu bernama | KUI |
| | | SENG; |
| 7) PONIRAN TUKIMIN | dahulu bernama | TEK |
| | | SENG; |
| 8) IWAN TUKIMIN | dahulu bernama | TEK LIE; |
| 9) SARTATI TUKIMIN | dahulu bernama | SIU TIN ; |

Bahwa anak no. 7 PONIRAN TUKIMIN sebagai Pembeli (Tergugat I) dan anak no. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 dan 9 (seluruh 8 anak lainnya) telah menerima hasil penjualan tanah dari Pembeli/PONIRAN TUKIMIN (anak/Tergugat I) sesuai dengan kwitansi masing- masing anak dengan keterangan sebagai berikut: **“untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN”**;

Bahwa anak no. 4 TASLIM TUKIMIN (Penggugat I) telah menerima hasil penjualan tanah dengan kwitansi dengan keterangan sebagai berikut: **“untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.125.000.000, tertanggal 24 Juni 2000”**.

Bahwa berdasarkan dokumen yang PPAT terima dari para pihak, Penjual/ TUKIMIN (ayah) memiliki 9 anak, sebagaimana ternyata dalam:

- a. Petikan dari Daftar Perkawinan Tjampuran Kotamadya Medan di Medan Tahun 1966 No. 9, yang berisikan tentang:
- Dibuat tanggal 29 Nopember 1966 dihadapan Pegawai Luar Biasa Tjatatatan Sipil Kotamadya Medan di Medan;
 - KIM NAI alias TUKIMIN dan LO GEK HING meminta supaya melangsungkan perkawinan dan atas nama Undang-Undang dinyatakan keduanya telah dalam ikatan perkawinan (suami-



isteri);

- Menyerahkan 9 helai petikan daftar kelahiran untuk golongan Tionghoa, yaitu sehelai dari Tebing Tinggi Deli, sehelai dari Firdaus, 4 helai dari Medan dan 3 helai dari Kotapraja Medan, ternyata bahwa:

- 1) 10 Juni 1951 di Bandar Padang, lahir anak perempuan dengan nama kecil: A TJANG; **(Turut Tergugat II)**
- 2) 10 Mei 1954 di Sungai Betutu, lahir anak perempuan dengan nama kecil: A TAW; **(Turut Tergugat III)**
- 3) 01 Desember 1955 di Medan, lahir anak perempuan dengan nama kecil: A KAW; **(Turut Tergugat IV)**
- 4) 02 Agustus 1957 di Medan, lahir anak laki-laki dengan nama kecil: A KAW; **(Penggugat I)**
- 5) 26 Desember 1958 di Medan, lahir anak perempuan dengan nama kecil: SAI HWE; **(Turut Tergugat V)**
- 6) 05 Maret 1960 di Medan, lahir anak laki-laki dengan nama kecil: KUI SENG; **(Turut Tergugat VI)**
- 7) 18 April 1962 di Medan, lahir anak laki-laki dengan nama kecil: TEK SENG ; **(Tergugat I)**
- 8) 12 Oktober 1963 di Medan, lahir anak laki-laki dengan nama kecil: TEK LIE; **(Turut Tergugat VII)**
- 9) 28 April 1965 di Medan, lahir anak perempuan dengan nama kecil: SIU TIN; **(Turut Tergugat VIII)**

Bahwa pengakuan 9 anak-anak, yaitu anak-anak tersebut dari 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 menurut keterangan ibunya LO GEK HING diakuinya sebagai anak-anaknya serta pengakuan ini dengan ini disetujui oleh KIM NAI alias TUKIMIN.

Bahwa Surat Pernyataan Ganti Nama tertanggal 13 Maret 1968, KIM NAI alias TUKIMIN menyatakan yaitu:

- Warga Negara Indonesia berdasarkan No. 156/1966 PN di Medan;
- Kawin sah dengan LO GEK HING pada tanggal 29 Nopember 1966;
- Mempunyai 9 anak, bernama:
 - 1) A TJANG lahir di Bandar Padang pada tanggal 10 Juni 1951, Warga Negara Indonesia;
 - 2) A TAW lahir di Sei Bulu pada tanggal 10 Mei 1954, Warga Negara Indonesia; A KAW lahir di Medan pada tanggal 01 Desember 1955, Warga Negara Indonesia;



- 3) A KAW lahir di Medan pada tanggal 02 Agustus 1957, Warga Negara Indonesia;
- 4) SAI HWE lahir di Medan pada tanggal 26 Desember 1958, Warga Negara Indonesia;
- 5) KUI SENG lahir di Medan pada tanggal 05 Maret 1960, Warga Negara Indonesia;
- 6) TEK SENG lahir di Medan pada tanggal 18 April 1962, Warga Negara Indonesia;
- 7) TEK LIE lahir di Medan pada tanggal 12 Oktober 1963, Warga Negara Indonesia;
- 8) SIU TIN lahir di Medan pada tanggal 28 April 1965, Warga Negara Indonesia;

Menyatakan keinginan mengganti nama, yaitu :

- Pemohon : KIM NAI alias TUKIMIN menjadi TUKIMIN;
- Anak bernama A TJANG menjadi ANNA TUKIMIN
- Anak bernama A TAW menjadi DJULIA TUKIMIN
- Anak bernama A KAW menjadi SARTINA TUKIMIN
- Anak bernama A KAW menjadi TASLIM TUKIMIN
- Anak bernama SAI HWE menjadi SUTINA TUKIMIN
- Anak bernama KUI SENG menjadi SOFIAN TUKIMIN
- Anak bernama TEK SENG menjadi PONIRAN TUKIMIN
- Anak bernama TEK LIE menjadi IWAN TUKIMIN
- Anak bernama SIU TIN menjadi SARTATI TUKIMIN

Dari dokumen tersebut, **Penggugat II** tidak tercatat sebagai anak Penjual/ TUKIMIN (ayah);

3.4. Bahwa Berdasarkan dokumen yang PPAT terima dari para pihak, Pembeli/PONIRAN TUKIMIN (anak) dahulu bernama TEK SENG, adalah anak yang telah disahkan dengan perkawinan orang tuanya KIM NAI alias TUKIMIN dan LO GEK HING, sebagaimana ternyata dalam Petikan dari Daftar Besar kelahiran untuk bangsa Tionghoa Kotapraja Medan di Medan dalam tahun 1962 No.1.023 sehingga Pembeli/PONIRAN TUKIMIN adalah anak dari Penjual/ TUKIMIN;

3.5. Bahwa berdasarkan dokumen yang PPAT terima dari para pihak, Pembeli/PONIRAN TUKIMIN (anak) adalah anak dari Penjual/ TUKIMIN sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan Kewarganegaraan Republik Indonesia yang dikeluarkan Ketua



Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 Maret 1977.

4. Bahwa Tergugat II dengan ini mensomiir Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan apabila Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut, Tergugat II akan melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun terhadap Para Penggugat untuk melindungi nama baiknya;
5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat yang meminta ganti kerugian material dan immaterial dalam poin **26 dan 27** gugatan *a quo*, yang pada intinya mendalilkan sebagai berikut ::

Poin 26 :

“Bahwa karena perbuatan-perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat terhadap Para Penggugat (Usman dan Taslim), oleh Para Penggugat (Usman dan Taslim) telah menderita kerugian materiel sebesar kurang lebih Rp. 11.950.000.000,00 (sebesar 2/3 porsi hak waris Para Penggugat (Usman dan Taslim) dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan Para Penggugat untuk menjaga keberadaan dan memelihara tanah Jelambar);”

Poin 27 :

“Bahwa Para Penggugat (Usman dan Taslim) juga telah menderita kerugian Immateriil karena Para Penggugat (Usman dan Taslim) harus mengurus sengketa tanah Jelambar *a quo* dan tidak dapat menjalankan aktifitas usahanya lagi selama bertahun-tahun, dan kehilangan penghasilan paling tidak sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua muiyar rupiah);”

Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan sebelumnya, kerugian Para Penggugat sebagaimana didalilkan olehnya adalah sepenuhnya bukan kesalahan Tergugat II, **karena:**

- 5.1. Bahwa Tergugat II telah melakukan persiapan pembuatan Akta Jual Beli, yaitu:
 - 1) Menerima dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk persiapan pembuatan pembuatan Akta Jual Beli (antara Ayah selaku Penjual dan Anak selaku Pembeli), antara lain:
 - a. Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar atas nama TUKIMIN, yang diterbitkan tanggal 28 April 1999;
 - b. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan



(STTS PBB) Tahun berjalan yaitu tahun 2001;

- c. Surat Tanda Terima Setoran (STTS PBB) Tahun berjalan dengan bukti pembayaran tanggal 21 Mei 2001;
 - d. Dokumen Penjual/TUKIMIN (KTP, KK, Surat Keterangan Lahir, Surat Keterangan Warga Negara Republik Indonesia, Petikan dari Daftar Perkawinan yang ada pengakuan 9 orang anak dan Surat Pernyataan Ganti Nama 1 ayah dan 9 orang anak);
 - e. Dokumen Pembeli/PONIRAN TUKIMIN [KTP, KK (masih gabung dengan ayahnya/Penjual), Surat Pernyataan Ganti Nama (gabung dengan ayahnya/Penjual), Petikan dari Daftar Besar Kelahiran dan Surat Keterangan Kewarganegaraan Republik Indonesia].
- 2) Proses Pengecekan Sertipikat Asli di Kantor Pertanahan Jakarta Barat dilakukan sebelum 26 Juli 2001;
- a. Pembayaran pajak-pajak Pajak Pembeli, Penyerahan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama PONIRAN TUKIMIN tertanggal 23 Juli 2001, pembayaran diterima Bank Mandiri tanggal 24 Juli 2001;
 - b. Pajak Penjual, Penyerahan bukti pembayaran Pajak Penghasilan (SSP) atas nama TUKIMIN tertanggal 23 Juli 2001, pembayaran diterima Bank tanggal 24 Juli 2001 dan bukti penerimaan surat dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palmerah tanggal 24 Juli 2001;
- 3) Selesai nya pengecekan Sertipikat Asli di Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan pembayaran pajak-pajak dilakukan sebelum tanggal 26 Juli 2001;

5.2. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli pada Tanggal 26 Juli 2001, yakni :

- Bahwa setelah persyaratan dipenuhi, para pihak hadir dan dilanjutkan pemeriksaan asli-asli dokumen seperti: asli-asli dokumen para pihak termasuk KTP Penjual/TUKIMIN dan KTP Pembeli/ PONIRAN TUKIMIN, dan asli 9 Kwitansi pembayaran dari Pembeli/PONIRAN TUKIMIN kepada ayah dan 8 saudara kandung, yang tertulis :
1. TUKIMIN, untuk pembayaran Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 004/05, sebesar Rp.300.000.000, tertanggal 06 Juni 2000;
2. ANNA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No . 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.25.000.000, tertanggal 28 Juni 2000;
 3. DJULIA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.25.000.000, tertanggal 28 Juni 2000;
 4. SARTINA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.25.000.000, tertanggal 28 Juni 2000;
 5. TASLIM TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.125.000.000, tertanggal 24 Juni 2000;
 6. SUTINA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.25.000.000, tertanggal 28 Juni 2000;
 7. SOFIAN TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.50.000.000, tertanggal 16 Juni 2000;
 8. IWAN TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.50.000.000, tertanggal 06 Juni 2000;
 9. SARTATI TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak

Halaman 77 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



waris saya atas Tanah dengan Sertipikat No. 3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No. 12 RT 004/05 warisan dari ayah saya Tuan TUKIMIN, sebesar Rp.25.000.000, tertanggal 28 Juni 2000;

- Kemudian dilanjutkan pembacaan Akta Jual Beli dan setelah pembacaan selesai, ditanyakan kepada para penghadap apakah sudah sesuai dan mereka menjawab iya dilanjutkan tanda tangan Akta;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI No.459K/Sip/1975, MARI No. 598K/Sip/1973 yang menyatakan: "gugatan ganti rugi dapat dikabulkan apabila Para Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian tersebut".

Untuk itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabaikan dan menolak dalil-dalil Para Penggugat tersebut.

Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Tidak Berdasarkan Hukum

6. Bahwa berdasarkan gugatan *a quo* dalam **Poin 36 dan 37**, pada intinya Para Penggugat meminta diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Bangunan beserta Tanah, maka dalil tersebut tidak dapat diterima, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 197 ayat (8) H.I.R, Hakim dilarang melakukan sita conservatoir terhadap peralatan/barang yang digunakan oleh tersita untuk melakukan pekerjaannya atau menjalankan usahanya, sebagaimana dalil Para Penggugat berikut ini ;

Poin 36 :

"Bahwa Tergugat-II (PPAT Erni) memiliki harta berupa tanah-tanah lainnya, antara lain sebagaimana dimaksud dalam: Tanah dan Bangunan Kantor Notaris/PPAT Erni Nasution yang terletak di Jalan Gedong Panjang No.37.A RT.2/RW.4 Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14440."

Poin 37 :

"Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat mengembalikan Tanah Jelambar dan/atau membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat memandang perlu untuk meminta dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta-harta dari Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam butir 35 dan 36 di atas."



7. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, mengenai ketentuan tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) diatur dalam Pasal 227 HIR.

Selanjutnya ahli hukum, Ny. Retnowulan Sutantio SH dan Iskandar Oeripkartawinata SH di dalam Bukum "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, Bandung Halaman 100 memberikan penjelasan:

Intisari dari ketentuan Pasal 227 (1) HIR adalah:

Harus ada sangka yang beralasan, bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;

- (a) Barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik pihak lain;
- (b) Permohonan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;
- (c) Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis;
- (d) Sita conservatoir dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap barang yang bergerak dan yang tidak bergerak.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 227 (1) HIR Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam salah satu putusannya menyatakan bahwa coservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 (1) HIR tidaklah dibenarkan (lihat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 8 Mei 1984 No.597K/Sip/1983 termuat dalam Yurisprudensi Indonesia 1984-I halamana 165).

8. Bahwa faktanya Tergugat II bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan di Jalan **Jalan Gedong Panjang No.37.A RT.2/RW.4 Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14440**, sehingga permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan tanpa alasan. Bahwa pemilik dari tanah dan bangunan yang dimaksud adalah milik pihak lain;

Hal ini dinyatakan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Repbulik Indonesia No. 476K/Sip/1074, tanggal 14 Nopember 1974 yang intinya menjelaskan bahwa "*Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) dilarang atau tidak diperbolehkan terhadap harta atau barang milik Pihak Ketiga.*"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas dasar hal tersebut sudah sepatutnya pengajuan Sita Jaminan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat II dinyatakan tidak berdasar dan tanpa alasan;

9. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat atas Bangunan beserta Tanah tidak berdasar dan tanpa alasan. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dari Para Penggugat secara jelas tidak terbukti, hal ini dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.1121K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972:

“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk “sita jaminan” (Conervatoir Beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan.”

10. Bahwa setelah membaca, mencermati serta memahami gugatan Para Penggugat, maka Tergugat II sampai pada suatu kesimpulan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat II, memiliki kesalahan- kesalahan mendasar baik secara formil maupun materil, sehingga gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* terbukti tidak cermat dan kabur, bukti-bukti yang diajukan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga permohonan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu demi hukum haruslah ditolak; Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 823/Pdt.G/2022/PN.JKT.BRT, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

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

ATAU :

apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa terhadap surat Gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 13 Juni 2022 pada pokoknya sebagai berikut;

I Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan Para Penggugat adalah Hak Guna Bangunan Nomor 3296/ Jelambar Baru terakhir tercatat atas nama Poniran Tukimin (d/h atas nama Tukimin), sesuai dengan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-08-1998, No: NIB.00219, luas 975 M2 terbit pada tanggal 28-04-1999 yang berakhirnya tanggal 27-04-2039 terletak di Jalan Jelambar Barat NO.12 RT 004/05 Kelurahan Jelambar Baru Grogol Petamburan Kotamadya Jakarta Barat.
3. Bahwa HakmGuna Bangunan tersebut berasal dari tanah Negara bekas Eig No.6389 seb. Hak Guna Bangunan ini telah terbut berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanwil BPN DKI tgl.04-03-1999 No.1.711.2/2236/09-03/2037/B/1999 dengan jangka waktu 20 Tahun.
4. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.3296/Jelmabar Baru berdasarkan dat Buku Tanah yang ada pada kantor Pertanahan Jakarta Barat terdapat catatan sebagai berikut;
 - a) JUAL-BELI, berdasarkan Akat Jual Beli No.71/2021 tgl.26 Jual 2001 yang dibuat oleh Erni Nasution, S.H. selaku PPAT tercatat tanggal 09 Agutsus 2001 sehingga beralih menjadi atas nama Poniran Tukimin;
 - b) Perpanjangan Hak Atas Tanah, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 957/HGB/BPN-31.73/2019 tanggal 26-04-2019 Hak atas Tanah ini diperpanjang masa berlakunya selam 20 Tahun sampai tanggal 27-04-2039;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

I. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.



- Menyatakan berkuat hukum terhadap sertifikasi Hak Guna Bangunan Nomor 3296/Jelambar Baru terakhir tercatat atas nama Poniran Tukimin (D/H atas nama Tukimin), sesuai dengan surat ukur/Gambar situasi tanggal 26-08-1998, No: NIB.00219, luas 975M2 terbit pada tanggal 28-04-1999 yang berakhir tanggal 27-04-2039 terletak di JL. Jelambar Barat No.12 RT/004 Kelurahan Jelambar Baru Grogol Petamburan Jakarta Barat.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (**EX aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap surat Gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII telah memberikan jawaban tertanggal 13 Juni 2023 pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

I. RELAAS PANGGILAN SIDANG TIDAK PATUT DAN TIDAK SAH

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, dan TURUT TERGUGAT VII, tidak pernah menerima relaas panggilan sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat Perkara No. 832/Pdt.G/2022/Pn. Jkt.Brt yang patut dan sah sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, dan TURUT TERGUGAT VII mengetahui adanya sidang dalam perkara *a quo* karena ada pemberitahuan dari TURUT TERGUGAT II. Hal tersebut disebabkan TURUT TERGUGAT III, yang sedang tinggal di luar negeri tidak pernah mendapatkan surat panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
3. Bahwa sampai saat jawaban ini dibuat TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, dan TURUT TERGUGAT VII tidak pernah menerima bentuk FISIK atau surat tertulis secara resmi dalam bentuk surat panggilan sidang Nomor register perkara **No. 823/Pdt.G/2022/PN.Jkt Brt.**



Pasal 390 Ayat 1 Herziene Indonesich Reglement :

“Tiap-tiap surat jurusita, kecuali yang akan disebut di bawah ini, harus disampaikan pada orang yang bersangkutan sendiri di tempat diamnya atau tempat tinggalnya dan jika tidak dijumpai di situ, kepada kepala desanya atau lurah bangsa Tionghoa yang diwajibkan dengan segera memberitahukan surat jurusita itu pada orang itu sendiri, dalam hal terakhir ini tidak perlu pernyataan menurut hukum”.

4. Bahwa oleh karena relaas panggilan sidang terhadap perkara *a quo* tidak patut dan tidak sah maka Gugatan PARA PENGGUGAT haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima**.

II. EKSEPSI DALUARSA (Exceptio Temporis)

5. Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2001 TURUT TERGUGAT I menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3296/Jelambar Baru atas nama TERGUGAT I (selanjutnya disebut "**Sertipikat HGB No. 3296**") yang didasari oleh Akta Jual Beli Nomor 71 Tahun 2001 antara Alm. Tukimin dengan TERGUGAT I yang dibuat dihadapan TERGUGAT II ("**AJB No. 71/2001**");
6. Bahwa pada saat pembuatan AJB No.71/2001 para ahli waris telah menyetujui Akta Jual Beli tersebut dan telah memperoleh pembagian harta warisan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I dengan rincian sebagai berikut:
- a. Alm. TUKIMIN untuk pembayaran Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, sebesar Rp. 300.000.000,- tertanggal 6 Juni tahun 2000;
 - b. ANNA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - c. DJULIA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - d. SARTINA TUKUMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;



- e. TASLIM TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 125.000.000,- tertanggal 24 Juni 2000;
 - f. SUTINA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - g. SOFIAN TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 16 Juni 2000;
 - h. IWAN TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 6 Juni 2000;
 - i. SARTATI TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
7. Bahwa karena Sertipikat HGB No.3296 tertanggal 9 Agustus 2001 diperoleh secara sah dan itikad baik oleh TERGUGAT I, maka PARA PENGGUGAT tidak dapat lagi menuntut terkait penerbitan sertipikat tersebut karena sudah melewati jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32 Ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

*“dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu** tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau **penerbitan sertipikat tersebut**”.*



8. Bahwa oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT daluarsa maka haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima**.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa PARA TURUT TERGUGAT **menolak** dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT kecuali yang telah dengan tegas diakui kebenarannya oleh PARA TURUT TERGUGAT.

I. MENGENAI AHLI WARIS DARI ALMARHUM TUKIMIN

2. Bahwa benar dalam angka 3 dan angka 4 posita Gugatan PENGGUGAT, Alm. Tukimin hanya kawin sah dengan seorang perempuan bernama Lo Gek Hing (almarhumah) dan semasa hidupnya telah mempunyai 10 (sepuluh) orang anak yaitu :
- 2.1. Anak Pertama : Usman Tukimin (PENGGUGAT II)
 - 2.2. Anak Kedua : Ana Tukimin (TURUT TERGUGAT II)
 - 2.3. Anak Ketiga : Djulia Tukimin (TURUT TERGUGAT III)
 - 2.4. Anak Keempat : Sartina Tukimin (TURUT TERGUGAT IV)
 - 2.5. Anak Kelima : Taslim Tukimin (PENGGUGAT I)
 - 2.6. Anak Keenam : Sutina Tukimin (TURUT TERGUGAT V)
 - 2.7. Anak Ketujuh : Sofian Tukimin (TURUT TERGUGAT VI)
 - 2.8. Anak Kedelapan : Poniran Tukimin (TERGUGAT I)
 - 2.9. Anak Kesembilan : Iwan Tukimin (TURUT TERGUGAT VII)
 - 2.10. Anak Kesepuluh : Sartati Tukimin (TURUT TERGUGAT VIII)
3. Bahwa benar dalam angka 5 dan angka 6 posita Gugatan PENGGUGAT, Alm. Tukimin telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001 serta Istrinya Almh. Lo Gek Hing juga telah meninggal dunia pada tanggal 11 Juni 1986.
4. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Gst. Menyatakan :
- "Bagi golongan Tionghoa berlaku Hukum Perdata Barat (B.W)"**
5. Bahwa dalam Hukum Perdata dikenal ada empat golongan besar yang berhak menerima warisan, yaitu :
- a. Golongan I : Suami/Istri yang hidup terlama dan anak/keturunannya
 - b. Golongan II : orang tua dan saudara kandung pewaris



- c. Golongan III : keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris
- d. Golongan IV : Paman dan Bibi Pewaris dari pihak bapak maupun pihak ibu.
6. Bahwa dikarenakan anak-anak dari Alm. Tukimin masih hidup, maka mereka berhak menerima harta warisan dari Alm. Tukimin.
7. Bahwa anak-anak dari Alm. Tukimin atau ahli waris yang sah atas harta warisan Alm Tukimin, yaitu :
 - 1) Usman Tukimin
 - 2) Ana Tukimin
 - 3) Djulia Tukimin
 - 4) Sartina Tukimin
 - 5) Taslim Tukimin
 - 6) Sutina Tukimin
 - 7) Sofian Tukimin
 - 8) Poniran TUKimin
 - 9) Iwan Tukimin
 - 10) Sartati Tukimin
8. Bahwa pada sekira-kiranya pada bulan April tahun 1999 diadakan pertemuan antara para ahli waris untuk melakukan pembagian harta warisan Alm. Tukimin kepada para ahli waris.
9. Bahwa berdasarkan bukti pertemuan tersebut harta waris dari Alm. Tukimin telah dibagikan kepada semua ahli waris yang sah dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Alm. TUKIMIN untuk pembayaran Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, sebesar Rp. 300.000.000,- tertanggal 6 Juni tahun 2000;
 - b. ANNA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - c. DJULIA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - d. SARTINA TUKUMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999



terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;

- e. **TASLIM TUKIMIN**, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 125.000.000,- tertanggal 24 Juni 2000;
 - f. **SUTINA TUKIMIN**, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - g. **SOFIAN TUKIMIN**, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 16 Juni 2000;
 - h. **IWAN TUKIMIN**, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 6 Juni 2000;
 - i. **SARTATI TUKIMIN**, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
10. Oleh karena **harta warisan Alm. Tukimin sudah dibagikan kepada semua ahli waris secara sah** menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak ada persoalan lagi terkait harta warisan apalagi terhadap objek yang sudah jelas bukan merupakan bagian harta warisan sebagaimana akan dijelaskan di bawah ini.

II. MENGENAI TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN JELAMBAR BARAT NOMOR 12 RT 004 RW 005, KELURAHAN JELAMBAR BARU, KECAMATAN GROGOL PETAMBURAN, BERDASARKAN SERTIFIKAT HGB NO. 3296/JELAMBAR BARU

11. Bahwa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Jelambar Barat No. 12 RT 004 RW 005, Kel. Jelambar Baru, Kec. Grogol Petamburan, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru ("**Sertipikat HGB No.3296/Jelambar Baru**") menurut sepengetahuan **PARA TURUT TERGUGAT** adalah milik **TERGUGAT I**.



12. Bahwa sekitar bulan Desember 2000 telah terjadi Jual Beli antara Alm. Tukimin dan Poniran Tukimin (TERGUGAT I) terhadap Tanah dan Bangunan tersebut di atas berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71 tahun 2001 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT ERNI NASUTION S.H. di Jakarta Barat ("**AJB NO.71/2001**").
13. Bahwa pada saat pembuatan AJB No.71/2001 para ahli waris telah menyetujui Akta Jual Beli tersebut dan telah memperoleh pembagian harta warisan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I dengan rincian sebagai berikut:
- Alm. TUKIMIN untuk pembayaran Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, sebesar Rp. 300.000.000,- tertanggal 6 Juni tahun 2000;
 - ANNA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - DJULIA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - SARTINA TUKUMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - TASLIM TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 125.000.000,- tertanggal 24 Juni 2000;
 - SUTINA TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
 - SOFIAN TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 16 Juni 2000;



- h. IWAN TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 6 Juni 2000;
 - i. SARTATI TUKIMIN, untuk pembayaran atas bagian dari hak waris atas tanah Tanah dengan Sertipikat No.3296 tanggal 28 April 1999 terletak di Jalan Jelambar No.12 RT 004 RW 005, warisan dari Alm. Tukimin sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 28 Juni 2000;
14. Bahwa karena telah terjadi jual beli yang sah dan juga disetujui oleh para ahli waris maka Sertipikat HGB No.3296/Jelambar Baru tidaklah termasuk harta warisan Alm. Tukimin.
15. Bahwa dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT ini hanyalah sia-sia (*illusoir*) dan tidak bermakna, oleh karena itu haruslah ditolak.

III. MENGENAI AKTA PERDAMAIAN PARA AHLI WARIS

16. Bahwa di antara PARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT oleh karena bertatus sebagai anggota keluarga telah disepakati Kesepakatan Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara No.823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt tertanggal 13 Februari 2023 ("**Perjanjian Perdamaian**") yang pada pokoknya sebagai berikut :
- a. Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat HGB No.3296/Jelambar Baru dibagi menjadi 3 (tiga) bagian sama besar yaitu PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan TERGUGAT I;
 - b. PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan TERGUGAT I membayar sebesar Rp. 1.250.000.000,- kepada PARA TURUT TERGUGAT secara rata.
 - c. PARA PENGGUGAT akan mencabut Perkara Perdata No. 823/Pdt.G/2022/PN. JKT.Brt;
 - d. TERGUGAT I membayar sebesar Rp. 500.000.000,- kepada PARA PENGGUGAT terkait pencabutan perkara;
 - e. TURUT TERGUGAT III membayar kepada PENGGUGAT I (Taslim Tukimin) sebesar Rp. 300.000.000,-.
17. Bahwa Perjanjian Perdamaian tersebut juga sudah disahkan dan ditandatangani oleh Hakim Mediator Bapak Sutarno, S.H., M.Hum dan disaksikan langsung serta ditandatangani oleh sdr. Diantori, S.H., M.H., M.M., CLA selaku Kuasa Hukum TERGUGAT I dan sdr. Teja, S.H., M.H. selaku kuasa hukum TERGUGAT II serta Yully Tjanglek, S.H. dahulu



sebagai kuasa hukum PARA PENGGUGAT pada mediasi yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

18. Bahwa TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar sebesar Rp. 500.000.000,- dan Rp.300.000.000,- kepada PARA PENGGUGAT.
19. Bahwa alih-alih mendapatkan akta kesepakatan perdamaian (akta van dadding), perkara *quo* malah berlanjut pada agenda pembacaan gugatan, padahal TURUT TERGUGAT III telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Kesepakatan Perjanjian Perdamaian tertanggal 13 Februari 2023.
20. Bahwa PARA PENGGUGATlah yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Kesepakatan Perjanjian Perdamaian tertanggal 13 Februari 2023 yakni tidak mencabut Gugatan dalam Perkara Perdata No. 823/Pdt.G/2022/PN. JKT.Brt.

GUGATAN REKOVENSI

1. Bahwa PARA PENGGUGAT REKOVENSI, PARA TERGUGAT REKOVENSI dan PARA TURUT TERGUGAT REKOVENSI telah menyepakati Kesepakatan Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara No.823/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt tertanggal 13 Februari 2023 ("**Perjanjian Perdamaian**").
2. Bahwa dalam Perjanjian Perdamaian tersebut pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut :
 - a. Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat HGB No.3296/Jelambar Baru dibagi menjadi 3 (tiga) bagian sama besar yaitu PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan TERGUGAT I;
 - b. PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan TERGUGAT I membayar sebesar Rp. 1.250.000.000,- kepada PARA TURUT TERGUGAT secara rata.
 - c. PARA PENGGUGAT akan mencabut Perkara Perdata No. 823/Pdt.G/2022/PN. JKT.Brt;
 - d. TERGUGAT I membayar sebesar Rp. 500.000.000,- kepada PARA PENGGUGAT terkait pencabutan perkara;
 - e. TURUT TERGUGAT III membayar kepada PENGGUGAT I (Taslim Tukimin) sebesar Rp. 300.000.000,-.



f. PARA TERGUGAT REKOVENSI wajib mencabut Gugatan Perkara Perdata No. No.823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt dan tidak mengajukan Upaya hukum apapun terhadap objek perkara *quo*.

3. Bahwa Bahwa perjanjian dibuat dan sepakati oleh Pihak yang cakap, karenanya Perjanjian wajib dihormati sebagai Undang-undang bagi para pembuatnya.

Pasal 1320, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.*

Pasal 1338, Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

4. Bahwa sumber hukum di dunia yang telah disepakati secara universal mengakui adanya asas ***Pacta Sunt Servanda*** yang berarti setiap perjanjian yang dibuat berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya. Bahwa hingga saat ini Perjanjian Perdamaian tersebut masih berlaku karena tidak pernah adanya para pihak Baik PARA PENGGUGAT REKOVENSI, PARA TERGUGAT REKOVENSI dan PARA TURUT TERGUGAT REKOVENSI mengajukan Permohonan untuk Membatakannya dan mengajukan permohonan Pembatalan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat sehingga Perjanjian tersebut sampai jawaban ini kami buat MASIH BERLAKU dan PATUT dihormati oleh PARA PIHAK.
5. Bahwa perjanjian FAKTANYA juga telah disahkan oleh Hakim mediator Bapak Sutarno, S.H., M.Hum. sehingga merupakan produk hukum pejabat Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan memiliki kekuatan mutlak.
6. Bahwa PARA PENGGUGAT REKOVENSI dan PARA TURUT TERGUGAT REKOVENSI telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Perdamaian diantaranya:



- a. Bahwa PENGGUGAT REKOVENSI II telah membayar sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) kepada TERGUGAT REKOVENSI I;
 - b. Bahwa PARA PENGGUGAT REKOVENSI telah membayar masing-masing sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);
 - c. Bahwa TURUT TERGUGAT REKOVENSI telah membayar sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) kepada TERGUGAT REKOVENSI I.
7. Bahwa PARA TERGUGAT REKOVENSI malah tidak kunjung mencabut gugatan perkara No.823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.
8. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT REKOVENSI yang tidak melaksanakan kewajibannya yaitu mencabut gugatan perkara No.823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt. merupakan Wanprestasi.
- Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :**
- “tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga bila debitur **tidak memenuhi kewajibannya**”*
9. Bahwa PARA TERGUGAT REKOVENSI wajib membayar penggantian biaya sebesar Rp. 487.500.000,- (empat ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) dengan rincian:
- a. PENGGUAT REKOVENSI I sebesar Rp. 37.500.000,-
 - b. PENGGUGAT REKOVENSI II sebesar Rp. 337.500.000,-
 - c. PENGGUAT REKOVENSI III sebesar Rp. 37.500.000,-
 - d. PENGGUAT REKOVENSI IV sebesar Rp. 37.500.000,-
 - e. PENGGUAT REKOVENSI V sebesar Rp. 37.500.000,-
10. Bahwa jika Asas Hukum *Pacta Sunt Servanda* dilanggar dan tidak dihormati serta mengenyampingkan Undang-Undang yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka sangatlah berantakan sistem hukum yang dilaksanakan dalam acara persidangan ini. Kami mensomir setiap pihak untuk menghormati Perjanjian Perdamaian tersebut yang telah dilaksanakan oleh PENGGUGAT REKOVENSI I, PENGGUGAT REKOVENSI II, PENGGUGAT REKOVENSI III, PENGGUGAT REKOVENSI IV, PENGGUGAT REKOVENSI V.
11. Bahwa karena PARA TERGUGAT REKOVENSI telah melakukan tindakan Wanprestasi, mohon untuk dihukum membayar biaya perkara.



C. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, PARA TURUT TERGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

I. Dalam konvensi

Dalam eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi PARA TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya; dan
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*nier ontvankelijk verlaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya; dan
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala yang timbul dalam perkara ini.

II. Dalam Rekovensi

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT REKOVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKOVENSI I dan TERGUGAT REKOVENSI II telah melakukan Wanprestasi terhadap Kesepakatan Perjanjian Perdamaian tertanggal 13 Februari 2023 dihadapan Hakim Mediator Bapak Sutarno, S.H., M.Hum.
3. Menghukum TERGUGAT REKOVENSI I dan TERGUGAT REKOVENSI II untuk mengembalikan uang dari PARA PENGGUGAT REKOVENSI sebesar Rp. 487.500.000,- (empat ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) dengan rincian:
 - a. PENGGUAT REKOVENSI I sebesar Rp. 37.500.000,-
 - b. PENGUGAT REKOVENSI II sebesar Rp. 337.500.000,-
 - c. PENGGUAT REKOVENSI III sebesar Rp. 37.500.000,-
 - d. PENGGUAT REKOVENSI IV sebesar Rp. 37.500.000,-
 - e. PENGGUAT REKOVENSI V sebesar Rp. 37.500.000,-
4. Menyatakan Putusan atas Gugatan Rekovensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul atas perkara *a quo*.

ATAU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 27 Juni 2023, dan Para Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 01 Agustus 2023, dan tidak perlu dimuat kembali dalam uraian putusan ini cukup menunjuk Replik dan Duplik dalam Berita Acara Persidangan, sebagai bagian tidak terpisahkan dari uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Tanda Penduduk NIK 3173012205570006 atas nama Taslim Tukimin yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 14 Februari 2016, diberi tanda bukti **P-1** ;
2. Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Tanda Penduduk NIK 3172010809470001 atas nama Usman yang dikeluarkan oleh Suku Dinsa Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 30 Juli 2006, diberi tanda bukti **P-2** ;
3. Fotocopy dari Fotocopy, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru, NIB : 09.03.02.06.00219 semula atas nama Tukimin, sekarang atas nama Poniran Tukimin, diberi tanda bukti **P-3** ;
4. Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Tanda Penduduk dengan NIK. 3205.2550/0810240020, atas nama Tukimin, diberi tanda bukti **P-4** ;
5. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966 dengan No. Daftar B-18264/KM, diberi tanda bukti **P-5** ;
6. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966 dengan No. Daftar B-18264/KM, diberi tanda bukti **P-6** ;
7. Fotocopy dari Fotocopy, Kutipan Akta Kematian No. 03/2001 tanggal 13 Agustus 2001, atas nama Tukimin, diberi tanda bukti **P-7** ;
8. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Izin Mengangkut Jenazah/Kerangka Keluar Kota/Negeri No. BD/SD.43/A/1986, tanggal 11 Juni 1986, atas nama Istri Pewaris (Almh. Lo Gek Hing), diberi tanda bukti **P-8** ;
9. Fotocopy dari Fotocopy, Akta Jual Beli No. 71/2001 tanggal 26 Juli 2001, diberi tanda bukti **P-9** ;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **P-1** sampai dengan **P-9** tersebut di

Halaman 94 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br



atas berupa Fotocopy dari Fotocopy serta semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah menghadirkan saksi-saksi yang sebelum memberikan keterangan dipersidangan sudah disumpah sesuai dengan cara agamanya untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya;

1. Sudirman, dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pengugat karena saksi adalah teman lama dari Para Pengugat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa perkara a quo adalah mengenai sengketa tanah warisan;
- Bahwa saksi mengetahui letak objek sengketanya, yaitu di Jalan Jelambar Barat No. 12, RT.04, RW.05, Jakarta Barat;
- Bahwa saksi hanya ingat batas Timur dari Objek Sengketa yaitu Jl. Seni Budaya dan batas Barat dari Objek Sengketa yaitu Jl. Jelambar Barat;
- Bahwa Objek Sengketa telah terbagi-bagi menjadi beberapa kios yang sedang disewa oleh sejumlah warung;
- Bahwa saksi pernah menyewa salah satu kios dari Penggugat II (Usman);
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat II (Usman) saat akan menyewa salah satu kios di atas Objek sengketa bahwa Objek Sengketa itu adalah warisan dari orang tuanya untuk Penggugat II (Usman) dan dua orang adik lelakinya;
- Bahwa Kios yang disewa oleh Saksi adalah kios yang berdiri di atas tanah warisan yang menjadi bagian Penggugat II (Usman);
- Bahwa saksi juga pernah tinggal di salah satu kios yang disewanya dari Penggugat II (Usman);
- Bahwa saat saksi menyewa kios tersebut, Penggugat II (Usman) dan Penggugat I (Taslim) tidak tinggal di Objek Sengketa;



- Bahwa setelah saksi tinggal di kios yang disewanya dari Penggugat II (Usman), Saksi lalu mengenal Penggugat I (Taslim) yang ternyata adik kandung dari Penggugat II (Usman), karena Penggugat I (Taslim) sering mengontrol kios yang menjadi bagian warisnya;
- Bahwa saksi juga mendengar hal yang sama dari Penggugat I (Taslim) bahwa Objek Sengketa itu adalah warisan dari orang tuanya untuk Penggugat II (Usman), Penggugat I (Taslim) dan satu orang adik lelakinya, bernama Poniran Tukimin (in casu Tergugat I);
- Bahwa saksi Sudirman tidak kenal dengan Poniran Tukimin;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah Objek Sengketa;
- Bahwa saksi telah menyewa dari Penggugat II (Usman) selama 3 tahun dari tahun 2007 sampai 2010;
- Bahwa Harga sewa yang dibayarkan saksi kepada Penggugat II (Usman) tahun pertama sebesar Rp 20.000.000,00, tahun kedua sebesar Rp 23.000.000,00, dan tahun ketiga sebesar Rp 28.000.000,00;
- Bahwa saksi membayar secara cash langsung ke Penggugat II (Usman), setiap tahunnya;
- Bahwa setelah Tahun 2010 saksi tidak menyewa dan pindah, tetapi beberapa kali pernah melewati Objek Sengketa;
- Bahwa sekarang saksi melihat ada kios Warteg, Kios Laundry, Kios Pecel Lele dan Kios Handphone;

2. Hartono Chandra, di persidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pengugat I karena saksi adalah teman dari Penggugat I;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa perkara a quo adalah mengenai sengketa tanah warisan;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat I (Taslim Tukimin) sebagai teman, sejak kurang lebih 25 tahun yang lalu sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat II (Usman);
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I (Poniran Tukimin);
- Bahwa saksi mengetahui letak objek sengketanya, yaitu di Jalan Jelambar Barat TNo. 12, Rt.04, RW.05, Jakarta Barat;
- Bahwa saksi Hartono hanya ingat batas Timur dari Objek Sengketa yaitu Jl. Jelambar Barat;



- Bahwa saksi mengetahui luas tanah tersebut kurang lebih 1.000 m², karena saksi pernah beberapa kali mengunjungi Objek Sengketa bersama Penggugat I (Taslim);
- Bahwa saksi mengetahui Objek Sengketa telah terbagi-bagi menjadi beberapa kios dan sedang disewa oleh sejumlah warung, karena Saksi Hartono pernah beberapa kali mengunjungi Objek Sengketa bersama Penggugat I (Taslim);
- Bahwa pada sekitar tahun 1999, Saksi pernah diperlihatkan salinan Sertipikat Objek Sengketa oleh Penggugat I (Taslim Tukimin), dan melihat Sertipikat Objek Sengketa atas nama Tukimin (ayah dari Taslim Tukimin);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Alm. Tukimin (Ayah Taslim) meninggal tanggal 3 Mei tahun 2001 dari Penggugat I (Taslim), dan Saksi mengirim bunga ucapan bela sungkawa ke rumah duka pada waktu itu;
- Bahwa saksi juga mengetahui bahwa Ibunda dari Penggugat I (Taslim) telah meninggal dunia sebelum Alm. Tukimin (Ayah Taslim) meninggal dunia, namun Saksi Hartono tidak tahu kapan tepatnya Ibunda dari Penggugat I (Taslim) meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak mengenal Ibunda dari Penggugat I (Taslim) dan Alm. Tukimin (Ayah Taslim);
- Bahwa saksi juga tidak mengenal saudara-saudara Penggugat I (Taslim) lainnya;
- Bahwa saksi dan Penggugat I (Taslim) sebagai teman sering bertemu dan bertukar pikiran;
- Bahwa kemudian sekitar tahun 2019/2020 Penggugat I (Taslim Tukimin) datang menemui Saksi Hartono dan memperlihatkan fotocopy Akta Jual Beli No. 71 tertanggal 26 Juli 2001 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru yang namanya sudah berubah menjadi nama Poniran Tukimin (in casu Tergugat I);
- Bahwa pada saat itu Penggugat I (Taslim Tukimin) juga mengatakan bahwa asli Sertipikat Objek Sengketa yang sudah tertulis atas nama Poniran Tukimin ada pada Poniran Tukimin;
- Bahwa Penggugat I (Taslim Tukimin) menunjukkan kepada saksi bahwa Akta Jual Beli No. 71 tertanggal 26 Juli 2001 dibuat oleh PPAT Erni Nasution;
- Bahwa Penggugat I (Taslim Tukimin) menunjukkan kepada saksi bahwa Akta Jual Beli No. 71 tertanggal 26 Juli 2001 dan balik nama Sertipikat



tanggal 9 Agustus 2001 ternyata dibuat setelah Tukimin (Ayah Taslim) meninggal dunia;

- Bahwa saksi mengetahui bahwa atas Objek Sengketa tersebut belum dibagi waris dan tidak ada wasiat dari Alm Tukimin (Ayah Taslim);
- Bahwa saksi menyarankan Penggugat I (Taslim) untuk melaporkan kepada Polisi atas palsu-nya Akta Jual Beli No. 71 tertanggal 26 Juli 2001 tersebut, karena saksi berpikir bahwa tidak mungkin orang sudah meninggal dunia dapat menghadap PPAT Erni Nasution dan membuat Akta Jual Beli dan tidak mungkin Tergugat I (Poniran) membayar kepada orang yang sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi juga menyarankan Penggugat I (Taslim) untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan;
- Bahwa saksi diperlihatkan Bukti P-9 berupa Akta Jual Beli No. 71 tertanggal 26 Juli 2001 dan membenarkan bahwa Akta Jual Beli itu yang diperlihatkan sekitar tahun 2019/2020 oleh Penggugat I (Taslim) saat berdiskusi dengan Saksi Hartono;
- Bahwa sebelum Penggugat I (Taslim) mengajukan gugatan ke Pengadilan dan membuat Laporan Polisi, Saksi Hartono pernah mengantar Penggugat I (Taslim) datang Kantor Tanah/ATR/BPN Jakarta Barat untuk mengkonfirmasi perubahan nama dalam Sertipikat Objek Sengketa;
- Bahwa pada saat itu, Kantor Tanah/ATR/BPN Jakarta Barat diinformasikan bahwa memang benar bahwa Sertipikat Objek Sengketa sudah menjadi nama Tergugat I (Poniran Tukimin) dengan dasar Akta Jual Beli No. 71 tertanggal 26 Juli 2001;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang harga pasar tanah yang menjadi Objek Sengketa ini paling tidak sekitar Rp 15.000.000,00 s.d. Rp 12.000.000,00 per meter persegi;
- Bahwa saat jalannya gugatan ini di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pemeriksaan di Kepolisian Resort Jakarta Barat, Penggugat I (Taslim Tukimin) sering datang menemui Saksi Hartonodan menyampaikan perkembangan perkara sehubungan dengan Objek Sengketa;
- Bahwa Penggugat I (Taslim Tukimin) pernah menunjukkan kepada saksi print out dari foto Perjanjian Perdamaian yang ditulis tangan yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), Tergugat I (Poniran) dan saudara-saudara lainnya, di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;



- Bahwa Ketika saksi diperlihatkan Bukti T1 berupa Perjanjian Perdamaian yang ditulis tangan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), Tergugat I (Poniran) dan saudara-saudara lainnya, Saksi Hartono membenarkan bahwa Bukti T1 itu sama dengan foto Perjanjian Perdamaian yang ditulis tangan yang pernah ditunjukkan oleh Penggugat I (Taslim Tukimin) kepada Saksi Hartono;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa sudah ada perdamaian antara Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), Tergugat I (Poniran) dan saudara-saudara lainnya, di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, namun belum dijatuhkan putusan damai;
- Bahwa saksi mengetahui dalam Perjanjian Perdamaian yang telah dibuat antara Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), Tergugat I (Poniran) dan saudara-saudara Penggugat I (Taslim) lainnya belum memperjanjikan cara/mekanisme pembagian Objek Sengketa kepada Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), dan Tergugat I (Poniran);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa dalam Perjanjian Perdamaian yang telah dibuat antara Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), Tergugat I (Poniran) dan saudara-saudara Penggugat I (Taslim) lainnya itu hanya mengatur/menyepakati:
- Bahwa Objek Sengketa dibagi 3 sama luas masing-masing untuk Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), dan Tergugat I (Poniran);
- Bahwa Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), dan Tergugat I (Poniran) masing-masing akan memberikan uang sebesar Rp. 416.000.000,00 kepada Para Ahli Waris Perempuan dari Alm. Tukimin;
- Bahwa Penggugat I (Taslim) dan Penggugat II (Usman) akan mencabut Laporan Polisi atas PPAT Erni dan Tergugat I (Poniran);
- Bahwa Tergugat I (Poniran) akan membayar ganti rugi kepada Penggugat I (Taslim) total sebesar Rp 1.000.000.000,00;
- Bahwa saksi mengetahui dan membantu menghitung uang sejumlah Rp. 416.000.000,00 ketika Penggugat I (Taslim) akan menyerahkan uang tersebut kepada Para Ahli Waris Perempuan dari Alm. Tukimin, saat mediasi di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat I (Taslim) telah mencabut Laporan Pidana, sehari setelah Perjanjian Perdamaian ditanda tangani oleh Penggugat I (Taslim), Penggugat II (Usman), Tergugat I (Poniran) dan saudara-saudara Penggugat I (Taslim) lainnya itu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi-saksi tersebut, Para Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya di persidangan telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan asli, Putusan BHT Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 962/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt oleh Hakim Bapak AGUS PAMBUDI, S.H., M.H. , diberi tanda bukti **TI - 1**;
2. Fotocopy dari Fotocopy, Foto Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) No. B/851/II/2023/Sat/Reskrim/Res.JB. Tanggal 15 Februari 2023, diberi tanda bukti **TI - 2**;
3. Fotocopy hasil Print Out, Foto tangkapan layar percakapan Kuasa Hukum PENGGUGAT I dengan Kuasa Hukum Tergugat I, diberi tanda bukti **TI - 3**;
4. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 111 Ayat 1 Huruf c, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda bukti **TI - 4**;
5. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Pemberitahuan Pencabutan Kuasa PENGGUGAT II Tanggal 12 April 2023, diberi tanda bukti **TI - 5**;
6. Fotocopy sesuai dengan asli, Perbaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tanggal 04 Juli 2023, diberi tanda bukti **TI - 6**;
7. Fotocopy sesuai dengan asli, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979, diberi tanda bukti **TI - 7**;
8. Fotocopy sesuai dengan asli, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1975, diberi tanda bukti **TI - 8**;
9. Fotocopy dari Fotocopy, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975, diberi tanda bukti **TI - 9**;
10. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Pernyataan tentang Keberhasilan Mediasi tanggal 13 Februari 2023, diberi tanda bukti **TI - 10**;
11. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 9, Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Berperkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik, diberi tanda bukti **TI - 11**;
12. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Edaran Nomor 04 Tahun 2019 Tentang Kewajiban Pendaftaran Perkara Perdata Melalui E-Court, diberi tanda bukti **TI - 12**;
13. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 27 Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, diberi tanda bukti **TI - 13**;

Halaman 100 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



14. Fotocopy dari Fotocopy, Angka 3 dan Angka 5, Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara No. 823/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Brt teranggal 13 Februari 2023, diberi tanda bukti **T I - 14**;
15. Fotocopy hasil Print Out, Foto Perdamaian bersama Pengadilan Negeri Jakarta Barat, diberi tanda bukti **T I - 15**;
16. Fotocopy hasil Print Out, Foto Perdamaian bersama Pengadilan Negeri Jakarta Barat, diberi tanda bukti **T I - 16**;
17. Fotocopy hasil Print Out, File Video Perdamaian 13 Februari 2023 (berada didalam USB yang akan diserahkan ke Majelis Hakim Pemeriksa Perkara), diberi tanda bukti **T I - 18**;
18. Fotocopy hasil Print Out, Bukti Transfer Bank BCA dari Iwan Tukimin kepada Taslim Tukimin tanggal 13 Februari 2023 Pukul 13:58:41 sebesar Rp 84.000.000,-, diberi tanda bukti **T I - 19**;
19. Fotocopy dari Fotocopy, Bukti Transfer Bank BCA dari Iwan Tukimin kepada Taslim Tukimin tanggal 13 Februari 2023 Pukul 14:37:36 sebesar Rp 130.000.000,-, diberi tanda bukti **T I - 20**;
20. Fotocopy dari Fotocopy, Bukti Transfer Bank BCA dari Andi Tukimin kepada Taslim Tukimin tanggal 13 Februari 2023 Pukul 14:49:53 sebesar Rp 170.000.000,-, diberi tanda bukti **T I - 21**;
21. Fotocopy hasil Print Out, Bukti Transfer Bank BCA dari Iwan Tukimin kepada Taslim Tukimin tanggal 14 Februari 2023 sebesar Rp 200.000.000,-, diberi tanda bukti **T I - 22**;
22. Fotocopy hasil Print Out, Bukti Transfer Bank BCA dari Iwan Tukimin kepada Taslim Tukimin tanggal 14 Februari 2023 Pukul 09:14:37 sebesar Rp 62.500.000,-, diberi tanda bukti **T I - 23**;
23. Fotocopy hasil Print Out, Perjanjian Kesepakatan Perdamaian tanggal 13 Februari 2023, diberi tanda bukti **T I - 24**;
24. Fotocopy dari Fotocopy, Bukti Permohonan pendaftaran dan pengukuran oleh Iwan Tukimin kepada Badan Pertanahan Nasional, diberi tanda bukti **T I - 25**;
25. Fotocopy sesuai dengan asli, Berita Online, HukumOnline.com, "Arti Putusan Niet Ontvankelijke Verklaard"
<https://www.hukmonline.com/klinik/a/arti-putusan-niet-ontvankelijke-verklaard-no-lt54f3260e923fb/>, diberi tanda bukti **T I - 26**;
26. Fotocopy hasil Print Out, Warkah BPN mengenai Akta Jual Beli No.71/2001 tanggal 26 Juli Tahun 2001 yang dibuat dihadapan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Erni Nasution, S.H. ("AJB No.71/2001") berdasarkan Permohonan, diberi tanda bukti **TI - 27**;
27. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 1320, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti **TI - 28**;
28. Fotocopy sesuai dengan asli, KTP a/n Alm. TUKIMIN dan *Passport*, diberi tanda bukti **TI - 29**;
29. Fotocopy dari Fotocopy, KTP a/n PONIRAN TUKIMIN dan R.O.C (Taiwan), diberi tanda bukti **TI - 30**;
30. Fotocopy dari Fotocopy, Foto Transaksi Poniman dan Alm. Tukimin, diberi tanda bukti **TI - 31**;
31. Fotocopy hasil Print Out, Kwitansi Poniman dan Alm. Tukimin Rp 30.000.000,- dari total pembayaran tanah seharga Rp. 800.000.000,-, diberi tanda bukti **TI - 32**;
32. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Ukur NIB 09.03.02.06.00219, diberi tanda bukti **TI - 33**;
33. Fotocopy dari Fotocopy, Bukti pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPT PBB) dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2022, diberi tanda bukti **TI - 34**;
34. Fotocopy dari Fotocopy, Yurisprudensi MA RI No. 2/Yur/Pid/2018, diberi tanda bukti **TI - 35**;
35. Fotocopy dari Fotocopy, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 074K/SIP/1969, diberi tanda bukti **TI - 36**;
36. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 1457, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti **TI - 37**;
37. Fotocopy sesuai dengan asli, Pasal 2 dan Pasal 3, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diberi tanda bukti **TI - 38**;
38. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 37, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda bukti **TI - 39**;
39. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 616 dan Pasal 620, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti **TI - 40**;
40. Fotocopy sesuai dengan asli, Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974, diberi tanda bukti **TI - 41**;
41. Fotocopy dari Fotocopy, Foto Penguasaan Lokasi oleh Pak Poniran, diberi tanda bukti **TI - 42**;

Halaman 102 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Permohonan meminta salinan warkah Akta Jual Beli No. 71/2001, Tanggal 26 Juli 2001 tertanggal 2 Desember 2022, diberi tanda bukti **T I - 43**;
43. Fotocopy sesuai dengan asli, Jawaban Permohonan Salinan Warkah Akta Jual Beli No. 71 /2001, tertanggal surat jawaban 2 Desember 2022, diberi tanda bukti **T I - 44**;
44. Fotocopy sesuai dengan asli, Permohonan meminta salinan dokumen Warkah Tanah dan Akta Jual Beli kepada Erni Nasution, S.H. Tertanggal 14 Desember 2022, diberi tanda bukti **T I - 45**;
45. Fotocopy sesuai dengan asli, Jawaban Permohonan salinan Warkah Akta Jual Beli No. 71/2001 oleh Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, diberi tanda bukti **T I - 46**;
46. Fotocopy sesuai dengan asli, Angka 4, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda bukti **T I - 49**;
47. Fotocopy sesuai dengan asli, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, diberi tanda bukti **T I - 50**;
48. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012, diberi tanda bukti **T I - 51**;
49. Fotocopy dari Fotocopy, Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 78/Pdt.P/2001/PN. Bekasi tanggal 22 Agustus 2001, diberi tanda bukti **T I - 53**;
50. Fotocopy dari Fotocopy, Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Barat No. 78/Pdt.P/2001/PN. Jkt. Brt tanggal 26 Februari 2001, diberi tanda bukti **T I - 54**;
51. Fotocopy sesuai dengan asli, Putusan Mahkamah Agung No. 3557 K/Pdt/2015 tanggal 29 Maret 2016, diberi tanda bukti **T I - 55**;
52. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 1340, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti **T I - 56**;
53. Fotocopy sesuai dengan asli, Pasal 1 s/d Pasal 3, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2013 tentang Syarat dan Tata Cara Pemberian Bantuan Hukum dan Penyaluran Dana Bantuan Hukum, diberi tanda bukti **T I - 57**;

Halaman 103 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



54. Fotocopy dari Fotocopy, Angka 4, Huruf e, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, diberi tanda bukti **T I - 58**;
55. Fotocopy sesuai dengan asli, Yurisprudensi MA RI No. 650/PK/Pdt/1994, diberi tanda bukti **T I - 59**;
56. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 05 tahun 1975, diberi tanda bukti **T I - 60**;
57. Fotocopy dari Fotocopy, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1975, diberi tanda bukti **T I - 62**;
58. Fotocopy sesuai dengan asli, Pasal 606a, *Reglement op de Rechtsvordering (Rv)*, diberi tanda bukti **T I - 63**;
59. Fotocopy dari Fotocopy, Yurisprudensi No. 791 K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973, diberi tanda bukti **T I - 64**;
60. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 181, HIR, diberi tanda bukti **T I - 65**;
61. Fotocopy sesuai dengan asli, Angka 4 dan Angka 7, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, diberi tanda bukti **T I - 66**;
62. Fotocopy sesuai dengan asli, Yurisprudensi No. 791 K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973, diberi tanda bukti **T I - 67**;
63. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 132a, HIR, diberi tanda bukti **T I - 68**;
64. Fotocopy dari Fotocopy, Angka VI, Sub Kamar Perdata Umum, Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, diberi tanda bukti **T I - 69**;
65. Fotocopy dari Fotocopy, Warkah BPN mengenai Akta Jual Beli No.71/2001 tanggal 26 Juli Tahun 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Erni Nasution, S.H. ("AJB No.71/2001") berdasarkan Permohonan, diberi tanda bukti **T I - 70**;
66. Fotocopy dari Fotocopy, Bukti pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPT PBB) dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2022, diberi tanda bukti **T I - 71**;
67. Fotocopy hasil Print Out, Pasal 570, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti **T I - 72**;
68. Fotocopy sesuai dengan asli, Foto Tanah Jelambar dan Penyewaan, diberi tanda bukti **T I - 73**;



69. Fotocopy hasil Print Out, Rata-rata harga sewa Tanah pada Kelurahan Jelambar Grogol Petamburan Jakarta Barat, diberi tanda bukti **T I - 74**;
70. Fotocopy hasil Print Out, Tiket Pesawat Taiwan-Indonesia (PP), diberi tanda bukti **T I - 75**;
71. Fotocopy hasil Print Out, Kwitansi Pembayaran Jasa Investigasi, diberi tanda bukti **T I - 77**;
72. Fotocopy hasil Print Out, Bukti Transfer Bank BCA dari Iwan Tukimin kepada Taslim Tukimin tanggal 13 Februari 2023 Pukul 13:58:41 sebesar Rp 84.000.000,-, diberi tanda bukti **T I - 78**;
73. Fotocopy hasil Print Out, Bukti Transfer Bank BCA dari Iwan Tukimin kepada Taslim Tukimin tanggal 14 Februari 2023 sebesar Rp 200.000.000,-, diberi tanda bukti **T I - 79**;
74. Fotocopy dari Fotocopy, Bukti Transfer Bank BCA dari Iwan Tukimin kepada Taslim Tukimin tanggal 14 Februari 2023 Pukul 09:14:37 sebesar Rp 62.500.000,-, diberi tanda bukti **T I - 80**;
75. Fotocopy hasil Print Out, Foto tanah Jelambar dan penyewaan, diberi tanda bukti **T I - 81**;
76. Fotocopy dari Fotocopy, Pasal 579, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti **T I - 82**;
77. Fotocopy sesuai dengan asli, Pasal 1365, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti **T I - 83**;
78. Fotocopy sesuai dengan asli, Angka 4, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, diberi tanda bukti **T I - 84**;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **T I - 1 s/d T I - 84** semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Tergugat I sampai telah menghadirkan saksi-saksi yang sebelum memberikan keterangan dipersidangan sudah disumpah sesuai dengan cara agamanya untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya;



1. Johny, dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah anak sah dari perkawinan kedua Alm. Bapak Tukimin dengan Ny. Fatimah dan merupakan saudara tiri PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, TURUT TERGUGAT II hingga TURUT TERGUGAT VIII;
- Bahwa saksi sangat dekat dengan Alm. Bapak Tukimin karena membantu seluruh urusan dan usaha Bapak Tukimin;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Jalan Seni Budaya Raya No.19 RT 006/RW 005, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, sangat dekat dengan Tanah dan Bangunan sengeketa;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas Tanah dan Bangunan tersebut, diantaranya :
 - Batas Utara : Sekolah Amitayus (Yayasan Budhi Dharma)
 - Batas Barat : Jalan Jelambar Utama Raya No. 10
 - Batas Selatan : Rumah Makan Mama Kitchen
 - Batas Timur : Jalan Seni Budaya Raya
- Bahwa saksi mengetahui Alm. Bapak Tukimin telah melakukan Jual beli tanah terhadap tanah dan bangunan di Jalan Jelambar Ilir No. 19, RT 003/RW 010, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat (selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan) kepada TERGUGAT I sebesar kurang lebih Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui awalnya Tanah dan Bangunan hendak dijual kepada Alm. Bapak Poniman, namun tidak jadi karena harga tidak cocok;
- Bahwa saksi mengetahui, Alm. Bapak Tukimin meminta kepada TERGUGAT I untuk menebus Tanah dan Bangunan dari Alm. Poniman serta membayar hutang pengurusan Tanah dan Bangunan kepada Alm. Bapak Poniman sebesar total Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah), awalnya TERGUGAT I tidak mau, namun karena diperintahkan Alm. Bapak Tukimin, akhirnya ditebus;
- Bahwa saksi mengetahui, Alm. Bapak Tukimin membutuhkan uang untuk keperluan hidup, berobat dan perjalanan berobat ke luar negeri, sehingga meminta kepada TERGUGAT I untuk membeli Tanah dan Bangunan yang mana uang hasil penjualan akan digunakan sebagai biaya hidup dan pengobatan Alm. Tukimin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya TERGUGAT I tidak mau membeli tanah, namun karena diperintahkan Alm. Bapak Tukimin, akhirnya dibeli TERGUGAT I;
- Bahwa saksi mengaku mengetahui Alm. Bapak Tukimin telah melakukan Jual beli tanah terhadap tanah dan bangunan di Jalan Jelambar Ilir No. 19, RT 003/RW 010, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat kepada TERGUGAT I sebesar kurang lebih Rp 900.000.000 (sembilan ratus juta Rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui uang penjualan sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah) digunakan antara lain, untuk :
 1. Rp 200.000.000 membayar hutang pengurusan Tanah ke Alm. Bapak Poniman dan penebusan gadai yanah pada Bank;
 2. Rp 400.000.000 membayarkeperluan hidup, berobat dan perjalanan berobat ke luar negeri;
 3. Sisanya untuk membayar hak waris para Ahli Waris;
- Bahwa Saksi mengaku Alm. Bapak Tukimin telah menjual Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT I dengan sepengetahuan dan persetujuan para Ahli Waris;
- Bahwa PENGGUGAT I telah memberikan persetujuan menjual warisan Tanah dan Bangunan dan telah menerima uang pembagian waris sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta Rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui Ahli Waris Alm. Bapak Tukimin telah menerima pembagian waris atas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :
 - Sartina, Anna dan : Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta
Para Ahli waris rupiah)
Perempuan
 - Iwan Tukimin : Rp 50.000.000 (lima puluh juta
rupiah)
 - Taslim Tukimin : Rp 125.000.000 (seratus dua puluh
lima juta rupiah)
- Bahwa saksi mengetahui persetujuan Ahli Waris tersebut dibubuhkan dalam Kwitansi;
- Bahwa pembayaran Jual Beli Tanah dan Bangunan dilakukan secara bertahap baik diserahkan secara tunai dan dengan cek pembayaran;
- Bahwa Saksi mengaku seluruh Ahli Waris Alm. Bapak Tukimin tidak ada yang keberatan atas Jual Beli tersebut;

Halaman 107 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar bulan Juli dan bulan September tahun 2000, satu tahun sebelum Alm. Bapak Tukimin, meninggal, Saksi pernah mendampingi Alm. Bapak Tukimin sebanyak dua kali untuk menghadiri penandatanganan Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut "AJB") di kantor Notaris;
- Bahwa pada saat mendampingi Alm. Bapak Tukimin, di dalam kantor Notaris terdapat lima orang yaitu Bapak Goh (orang kepercayaan), Notaris laki-laki, Notaris Perempuan, Alm. Bapak Tukimin, TERGUGAT I dan Saksi sendiri;
- Bahwa pada saat di dalam ruangan kantor Notaris, Notaris menjelaskan agenda penandatanganan dan mengenai telah adanya persetujuan, namun saat penandatanganan Saksi diminta keluar oleh Alm. Bapak Tukimin;
- Bahwa 2 (dua) minggu setelahnya, saksi mengetahui telah dilakukannya penandatanganan AJB atas Tanah dan Bangunan *a quo*, dan Tanah dan Bangunan resmi telah menjadi atas nama Poniran Tukimin berdasarkan cerita yang disampaikan langsung dari mulut ayah yaitu Alm. Bapak Tukimin;
- Bahwa kantor Notaris tempat pelaksanaan penandatanganan AJB tersebut merupakan saran dari PENGUGAT I;
- Bahwa setelah Alm. Bapak Tukimin meninggal dunia, PARA PENGUGAT yang menguasai Tanah dan Bangunan, karena TERGUGAT I berada di luar negeri;
- Bahwa penguasaan terhadap Tanah dan Bangunan tanpa adanya izin tertulis dari TERGUGAT I;
- Bahwa Saksi mengetahui Tanah dan Bangunan yang dikuasai oleh PARA PENGUGAT disewakan kepada orang lain;
- Bahwa Saksi mengetahui PARA PENGUGAT menerima uang sewa, diantaranya :
 - a. Oleh PENGUGAT I
 - Warteg : Rp 30.000.000 / tahun
 - Laundry : Rp 45.000.000 / tahun
 - b. Oleh PENGUGAT II
 - Ruko : Rp 40.000.000,- / tahun
 - minyak
 - Konter pulsa : Rp 35.000.000,- / tahun
 - Pecel lele : Rp 45.000.000,- / tahun

Halaman 108 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Kios : Rp 45.000.000,- / tahun
belakang

- Bahwa hasil dari penyewaan terhadap Tanah dan Bangunan tidak diserahkan kepada TERGUGAT I;
- Bahwa PARA PENGGUGAT memanfaatkan Tanah dan Bangunan sejak Tahun 2001;
- Bahwa saksi mengetahui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Tanah dan Bangunan dibayar oleh TERGUGAT I;
- Bahwa saksi mengetahui adanya kesepakatan perdamaian pada tanggal 13 Februari 2023 dan TERGUGAT I membayar kembali pembagian waris sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah);
- Bahwa Saksi mengakui pemilik sah atas tanah Jelambar adalah Poniran Tukimin berdasarkan transaksi jual beli antara Ayah Saksi yaitu Alm. Tukimin dengan Poniran Tukimin yang diketahuinya;
- Bahwa semasa hidupnya Alm. Bpk Tukimin dan Saksi tidak mengenal orang yang bernama Sdr. HARTONO CHANDRA saksi yang dihadirkan oleh PENGGUGAT.

Atas keterangan saksi tersebut, para Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya dipersidangan telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan asli, AKTA JUAL BELI No. 71/2001, tanggal 26 Juli 2001, PPAT ERNI NASUTION, SH., diberi tanda bukti **T II - 1**;
2. Fotocopy sesuai dengan asli, Setoran Pajak (SSP), atas nama TUKIMIN sejumlah Rp.50.310.000, tanggal 23 Juli 2001, dengan stempel diterima Bank tanggal 24 Juli 2001 dan stempel Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Palmerah Barat tanggal 24 Juli 2001, diberi tanda bukti **T II - 2**;
3. Fotocopy sesuai dengan asli, Bukti Penerimaan Surat dari Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Palmerah, atas nama TUKIMIN sejumlah Rp.50.310.000, No. S-131992/WPJ.05/KP.1106/MSP.21/2001, tanggal 24 Juli 2001, diberi tanda bukti **T II - 3**;
4. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) Lembar 1, atas nama PONIRAN TUKIMIN sejumlah Rp.47.810.000, tanggal 23 Juli 2001, dengan stempel diterima Bank Mandiri tanggal 24 Juli 2001 dan stempel telah diterima SSB BPHTB Lembar 2 tanggal 24 Juli 2001 atas nama Kepala KP PBB



- Jakarta Barat (Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat), diberi tanda bukti **T II - 4**;
5. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (PBB) Tahun 2001, nama dan alamat wajib pajak, TUKIMIN, Jalan Seni Budaya Raya 2, RT 004, RW 005, Jelambar Baru, Jakarta Barat dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) 2001, atas nama TUKIMIN tanggal pembayaran 21 Mei 2001, diberi tanda bukti **T II - 5**;
 6. Fotocopy dari Fotocopy, Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3296, Kelurahan Jelambar Baru, atas nama TUKIMIN, diberi tanda bukti **T II - 6**;
 7. Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Tanda Penduduk, atas nama TUKIMIN, diberi tanda bukti **T II - 7**;
 8. Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Keluarga dengan nama Kepala Keluarga TUKIMIN, diberi tanda bukti **T II - 8**;
 9. Fotocopy dari Fotocopy, Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Medan Nomor 156/1966, tanggal 06 Djuli 1966, diberi tanda bukti **T II - 9**;
 10. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Keterangan Nomor 2180/1966/PN tanggal 28 Djuli 1966 dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Tingkat I di Medan, diberi tanda bukti **T II - 10**;
 11. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Keterangan Lahir Nomor 252/1966 tanggal 26 Agustus 1966 dikeluarkan oleh Walikota Kepala Daerah Kotamadya Medan, diberi tanda bukti **T II - 11**;
 12. Fotocopy dari Fotocopy, Petikan dari Daftar Perkawinan Tjampuran Kotamadya Medan di Medan dalam Tahun 1966 Nomor 9, dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Tjatatatan Sipil Kotamadya Medan dan disahkan tandatangannya oleh Hakim Pengadilan Negeri Tingkat I Medan tanggal 25 Oktober 1969, diberi tanda bukti **T II - 12**;
 13. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. Daftar B-18264/KM tanggal 13 Maret 1968, yang diterima disahkan oleh Walikota Kepala Daerah Kotamadya Medan tanggal 15 April 1968, diberi tanda bukti **T II - 13**;
 14. Fotocopy dari Fotocopy, Kartu Tanda Penduduk, atas nama PONIRAN TUKIMIN, diberi tanda bukti **T II - 14**;
 15. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Keterangan Kewarganegaraan Republik Indonesia, dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan, Nomor 368/Pen156-66/WNI/1977/PN/Mdn, tanggal 19 Maret 1977, Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan Reg.No.002475/Mdn, diberi tanda bukti **T II - 15**;



16. Fotocopy sesuai dengan asli, Petikan dari Daftar Besar Kelahiran untuk Bangsa Tionghoa Kotapradja Medan di Medan dalam Tahun 1962 Nomor 1.023, dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Tjatan Sipil Kotamadya Medan tanggal 29 Nopember 196 dan disahkan tandatangannya oleh Hakim Pengadilan Negeri Tingkat I Medan tanggal 30 Nopember 1966, diberi tanda bukti **T II - 16**;
17. Fotocopy dari Fotocopy, Salinan Penetapan Nomor: 78/PDT.P/2001/PN.BKS tanggal 22 Agustus 2001, diberi tanda bukti **T II - 17**;
18. Fotocopy dari Fotocopy, Kesepakatan Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara No.823/Pdt.G/2022/PN JKT.BRT tanggal 13 Februari 2023, diberi tanda bukti **T II - 18**;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **T II - 1** sampai dengan **T II - 18** semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Tergugat II telah menghadirkan saksi Ahli yang sebelum memberikan keterangan dipersidangan sudah disumpah sesuai dengan cara agamanya untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya;

2. Ahli Dr. Benny Djaja, S.H., SE., MM., Sp.N., MRE., M.Hum., M.Kn, dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Ahli adalah seorang Notaris/PPAT dan Dosen di Universitas Tarumanagara Jakarta;
- Bahwa Ahli pernah memegang jabatan struktural pada organisasi notaris PPAT di bagian Pendidikan dan Pelatihan;
- Bahwa keahlian Ahli pada disiplin ilmu Perdata dan Teknik Pembuatan Akta;
- Bahwa Ahli menerangkan jual beli antara Ayah dan Anak adalah suatu perbuatan hukum yang sah, dan bukan merupakan suatu yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli sering menjadi panelis, Ahli, maupun terlapor dalam sidang Majelis Penawas Notaris;
- Bahwa Ahli menerangkan transaksi jual beli di PPAT itu memungkinkan untuk dapat dilakukan sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan alasan-alasan tertentu;
- Bahwa Ahli menerangkan seorang Notaris / PPAT bisa saja melakukan kelalaian dalam melaksanakan tugas pembuatan Akta;
- Bahwa Ahli menerangkan seorang Notaris/ PPAT bisa saja lalai dalam mencantumkan tanggal penanda tangan Akta Jual Beli, yang mengakibatkan tanggal penanda tangan Akta Jual Beli berbeda dengan tanggal pada fisik Akta Jual Beli;
- Bahwa Ahli menerangkan kelalaian yang mengakibatkan perbedaan tanggal baik tanggal maju maupun mundur salah satunya terjadi karena adanya kesalahan dalam proses validasi;
- Bahwa Ahli menerangkan kesalahan validasi yang sering terjadi adalah dokumen para pihak, validasi tanah pada Kantor BPN dan Pembayaran Pajak pada Kantor Pajak yang terlambat baik dari para pihak maupun dari birokrasi masing-masing instansi;
- Bahwa Ahli menerangkan kasus perbedaan tanggal tanda tangan dan tanggal akta saat ini jarang terjadi karena saat ini Notaris telah memiliki SOP;
- Bahwa Jual beli wajib dilakukan dengan didasari suatu kesepakatan yang diperjanjikan dalam hal ini adalah berupa tanah (Obyek), dan harga 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) adalah harga maka suatu jual beli yang dilakukan berdasarkan landasan adanya kesepakatan dari penjual dan pembeli, ada obyek yaitu berupa tanah dan adanya harga yang dibayarkan maka jual beli tersebut menjadi sah dimata hukum hal ini merupakan asas esensialia dalam kontrak;
- Bahwa Ahli menerangkan telah terdapat yurisprudensi yang memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik;
- Bahwa Ahli menerangkan salah satu unsur pembeli beritikad baik adalah unsur harga wajar dan unsur kata sepakat;
- Bahwa Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 38 ayat 1 pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat 2 pembuatan akta PPAT harus

Halaman 112 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



disaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;

- Bahwa jika di dalam akta jual beli dibacakan jika ada yang berbeda biasanya direnvoy, jika ada keterangan bahwa si penjual tidak kawin secara hukum yang berlaku sedangkan si pembeli mengetahui bahwa penjual kawin dua kali dan perkawinan pertama adalah sah. Bagaimana terhadap Akta tersebut yang di dalamnya memuat keterangan yang tidak sesuai atau tidak benar maka dapat diajukan pembatalannya;
- Bahwa Notaris/PPAT yang tidak hati-hati baik sengaja atau tidak, tidak termasuk Perbuatan Melawan Hukum karena PPAT hanya bertindak secara formal berdasarkan dokumen-dokumen yang diserahkan;
- Bahwa Akta Jual Beli adalah sebuah Perjanjian atau Perikatan di mana Syarat Sahnya Perjanjian itu adalah kesepakatan, kecakapan, sesuatu hal tertentu dan sebab yang halal. Orang yang meninggal tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum;
- Bawha surat Kuasa Menjual secara teori tidak ada masa berlakunya tetapi ada rambu-rambu pembatasannya, salah satunya kalau salah satu pemberi atau penerima meninggal dunia maka kuasa itu gugur, kedua jika salah satu berada di bawah pengampunan maka kuasa itu gugur yang ketiga atau objek di dalam kuasa sudah dialihkan maka surat kuasa tidak terpakai;
- Bahwa suatu Akta sesudah dibacakan ditandatangani tetapi ada suatu kondisi yang membuat salah satu pihak tidak bisa tanda tangan misal karena sakit tangannya istilahnya surrogate;
- Bahwa dalam UU Jabatan Notaris tahun 2004 tidak ada kewajiban sidik jari, dalam UU Jabatan Notaris tahun 2014 ada diminta sidik jari, di dalam PPAT tidak ada kewajiban membubuhkan sidik jari kecuali surrogate. Untuk foto tidak ada kewajiban hanya sebagai pelengkap dokumentasi;
- Bahwa Kewenangan PPAT membuat AJB termasuk yang sudah dan belum bersertipikat tetapi tanah adat bisa oleh Notaris;
- Bahwa data-data yang termuat di AJB dibacakan sebelum penandatanganan sambil mencocokkan;
- Bawha cara menganulir suatu AJB yang sudah terbit adalah dengan perdamaian atau gugatan pembatalan ke Pengadilan;



- Bahwa makna dari stelsel negatif dihubungkan Akta Autentik adalah bukti yang kuat sepanjang belum dibuktikan sebaliknya dia adalah bukti yang kuat. Bahwa suatu saat masih dapat ditinjau ulang kebenaran daripada substansi Sertipikat itu;
- Bahwa Warkah itu ada dua, satu warkah di BPN dan satu warkah di PPAT. Warkah di PPAT yaitu data-data pribadi, warkah di BPN selain itu termasuk juga seperti ada blokir, ada sengketa semua tersimpan riwayat tanah di warkah PPAT;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya dipersidangan telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan asli, Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.3296/Jelambar Baru atas nama Poniran Tukimin, sesuai dengan surat ukur tanggal 26-08-1998 No.NIB 00219, luas 975 M2, diberi tanda bukti **T.T I - 1**;
2. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1.711.2/2236/09-03/2037/B/1999 tanggal 4 Maret 1999 tetntang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tukimin di Jakarta, diberi tanda bukti **T.T I - 2**;
3. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak No.17 tanggal 5 Oktober 1981 yang dibuat dihadapan Nyonya darwani Sidi Bakaroesdin, S.H selaku Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti **T.T I - 3**;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **T.T I - 1** sampai dengan **T.T I - 3** semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi meskipun haknya untuk itu oleh Majelis Hakim sudah ditawarkan dengan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII untuk membuktikan dalil-dalil



Jawabannya dipersidangan telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari Fotocopy, Kesepakatan Perjanjian Perdamaian Mediasi Perkara Nomor 823?pdT.G/2023/PN Jkt.Brt tertanggal 13 Februari 2023, diberi tanda bukti **T.T 2 - 1**;
2. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Laporan Mediasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat, diberi tanda bukti **T.T 2 - 2**;
3. Fotocopy hasil Print Out, Foto Perdamaian Keluarga di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, diberi tanda bukti **T.T 2 - 3**;
4. Fotocopy hasil Print Out, Foto Perdamaian Keluarga bersama di Restoran dan Perahu, diberi tanda bukti **T.T 2 - 4**;
5. Fotocopy hasil Print Out, ziarah ke Makam Orang Tau di Medan, diberi tanda bukti **T.T 2 - 5**;
6. Fotocopy dari Fotocopy, Bukti Kwitansi Rp.125.000.000,- dan keterangan penerimaan hak waris atas Tanah Jelambar, diberi tanda bukti **T.T 2 - 6**;
7. Fotocopy hasil Print Out, Bukti penerimaan uang perdamaian dan waris dari Tergugat I, diberi tanda bukti **T.T 2 - 7**;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **T.T 2 - 1** sampai dengan **T.T 2 - 7** semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII tidak mengajukan saksi meskipun haknya untuk itu oleh Majelis Hakim sudah ditawarkan dengan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 02 November 2023 yang dihadiri oleh para pihak yang berperkara dengan disaksikan oleh pihak Kelurahan, Kecamatan, Kepolisian dan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat sebagaimana tertuang dalam Berita Acara persidangan;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 19 Desember 2023, Para Tergugat telah



pula mengajukan kesimpulannya tertanggal 12 Desember 2023, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan telah termasuk dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

Menimbang bahwa pihak Penggugat dalam petitum gugatannya telah mengajukan tuntutan Provisi dan untuk suatu tuntutan provisi berdasarkan hukum acara Perdata, harus terdapat keadaan bahwa objek sengketa dalam perkara yang sedang berjalan terdapat suatu Tindakan dari pihak Tergugat secara sendiri-sendiri atau secara Bersama-sama sedang mengubah, menambah atau merusak/ membongkar objek sengketa yang berpotensi timbulnya kerugian bagi pihak Penggugat seandainya nanti gugatan yang sedang berjalan dapat dimenangkan oleh pihak Penggugat dan petitum Provisi tersebut tidak boleh mengenai pokok perkara ;

Menimbang bahwa yang dijadikan oleh pihak Penggugat sebagai alasan untuk mengajukan tuntutan Provisi adalah agar Tergugat I segera menyerahkan kepada para Penggugat dokumen berupa Asli buku Sertifikat hak milik Nomor :03853 dan semua asli – asli dokumen terkait tanah objek sengketa yang terletak di Jelambar ;

Menimbang bahwa setelah majelis mencermati isi petitum provisi yang di ajukan oleh pihak Penggugat, maka tidak terdapat keadaan yang mendesak dan tidak terdapat kondisi bahwa pihak Tergugat sedang melakukan suatu kegiatan di atas tanah objek sengketa dan pada pokoknya petitum tersebut sudah masuk kedalam pokok perkara, sehingga dengan demikian menurut majelis hakim petitum provisi tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan dan patut untuk di tolak ;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa bersamaan dengan surat jawabannya pihak para



Tergugat telah pula mengajukan keberatan/eksepsi atas surat gugatan pihak Penggugat dan ada pun eksepsi yang di ajukan oleh para Tergugat adalah sebagai berikut :

Eksepsi dari pihak Tergugat I sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut dan Kopetensi Relatif ;
2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Prematur;
3. Eksepsi Tentang gugatan Penggugat yang Obscur Libel ;
4. Eksepsi Tentang Gugatan yang Kurang Pihak ;
5. Eksepsi Tentang Gugatan yang tidak di ajukan Melalui E-Court ;
6. Eksepsi Tentang panggilan siding tidak Patut ;
7. Eksepsi Tentang gugatan Penggugat yang berpotensi melanggar Hukum;
8. Eksepsi Tentang Para Penggugat Tidak lagi Memiliki Legal Standing ;
9. Eksepsi Tentang konsekwensi Gugatan Cacat Formil ;

Eksepsi dari Pihak Tergugat II sebagai berikut :

- **Eksepsi** Tentang Error in Persona

Eksepsi dari Turut Tergugat II, III, IV, V dan VII sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Relas Panggilan Sidang Tidak Patut dan Tidak Sah ;
2. Eksepsi Tentang Daluarsa ;

Menimbang bahwa selanjutnya majelis akan memberikan pertimbangan hukum terhadap dalil-dalil eksepsi yang di kemukakan oleh pihak para Tergugat dan para Turut Tergugat sebagai berikut di bawah ini ;

Eksepsi dari pihak Tergugat I :

Ad. 1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut dan Kopetensi Relatif ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Kompetensi Absolut dan Kopetensi Relatif yang di kemukakan oleh pihak Tergugat I, telah dipertimbangkan dan di putus oleh majelis hakim setelah acara jawab-jawab perkara a quo yang amarnya adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menyatakan eksepsi pihak Tergugat khusus tentang kewenangan Mengadili secara absolut dan relative tidak dapat diterima ;



2. Memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara a quo ;
3. Menetapkan biaya perkara ditanggihkan hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka majelis tidak lagi mempertimbangkan eksepsi tentang kompetensi absolut dan Relatif tersebut;

Ad. 2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa pada halaman 11 surat gugatannya pihak Penggugat secara sekilas telah menyinggung adanya keterkaitan perbuatan para Tergugat dengan pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati posita surat gugatan vide poin ke- 40 surat gugatan, maka pihak Penggugat telah menyatakan bahwa mencadangkan haknya untuk menuntut secara Pidana terhadap para Tergugat berdasarkan pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan dalam perkara a quo adalah tentang sah atau tidak peralihan hak tanah milik orang tua Para Penggugat kepada Tergugat I (juga anak kandung) dari pihak Penjual, maka tentang perbuatan pidana yang di singgung oleh pihak Penggugat di lakukan oleh para Tergugat, tidak menghalangi gugatan a quo untuk di lanjutkan persidangannya, bahkan menurut majelis hakim penilaian secara keperdataan tentang sah atau tidaknya peralihan hak tanah objek sengketa a quo sepatutnyalah harus di nilai terlebih dahulu oleh hakim perdata dan di samping itu perbuatan pidana sebagaimana yang di singgung oleh pihak Para Penggugat, hingga saat ini belum terdapat bukti apakah telah di proses secara Pidana, sehingga oleh karena itu maka menurut majelis tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa gugatan a quo adalah Prematur ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka dalil eksepsi pada poin kedua eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan untuk ditolak ;

Ad.3. Eksepsi Tentang gugatan Penggugat yang Obscur Libel ;

Menimbang bahwa yang di jadikan sebagai alasan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/obscure libel adalah karena dalam persidangan paska mediasi yang dinyatakan gagal oleh majelis hakim karena salah satu pihak in casu Penggugat I tidak menerima atau tidak mengakui hasil Mediasi, maka antara penggugat I dengan Penggugat II tidak terdapat kecocokan yang berkaitan dengan masalah hal-hal yang telah di bahas dalam mediasi, sehingga Ketika majelis hakim menyatakan perdamaian diantara para pihak tidak



tercapai, maka Para Penggugat telah secara terang-terangan di muka persidangan tidak sepaham menyangkut hasil mediasi, tetapi bukan tentang pokok perkara a quo ;

Menimbang, bahwa walaupun diantara pihak Penggugat sudah terjadi ketidak cocokan secara nyata, namun tidak pernah menyatakan mencabut gugatan a quo di persidangan bahkan para Penggugat telah menyatakan mencabut surat kuasa terhadap kuasa hukumnya yang bernama Yully Tjangklek, S.H., S.Pd., M.Si., Advokat dari Kantor Advokat Yully Mulyana, S.H., yang beralamat di Jalan Citra Raya Utama Timur Q 1A/11R, Citra Raya, Ciakar, Panongan, Kabupaten Tangerang, Banten 15810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2022 kemudian memberikan kuasa substitusi kepada **Henny Karaenda, S.H.** Advokat dari **Kantor Advokat Yully Mulyana, S.H.**, yang beralamat di Jalan Citra Raya Utama Timur Q 1A/11R, Citra Raya, Ciakar, Panongan, Kabupaten Tangerang, Banten 15810 berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 14 Maret 2023 kemudian mengundurkan diri pada tanggal 12 April 2023 dan selanjutnya Penggugat I diwakili oleh **Ikbal Panji, S.H.** Advokat pada Kantor Peradi yang beralamat di Perumahan Taman Pinang Indah Blok E No.16 RT.02/04 Kelurahan Neroktog Kecamatan Pinang Kota, Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Mei 2023 yang selanjutnya mengundurkan diri dari Penggugat I pada tanggal 21 Juni 2023 dan digantikan kembali oleh **Yully Tjangklek, S.H., S.Pd., M.Si., Advokat** dari **Kantor Advokat Yully Mulyana, S.H.** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juni 2023 yang mendaftarkan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat yaitu saudara advokat Yully Tjangklek, SH. S.Pd., M.Si. ;

Menimbang, bahwa pihak Pengugat I kemudian telah menunjuk kuasa hukum yang baru berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juni 2023 untuk melanjutkan persidangan gugatan a quo, sedangkan pihak Penggugat II menyatakan maju sendiri dalam perkara a quo untuk melanjutkan gugatannya ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati hasil jawab-jawab antara para pihak yang berperkara, maka telah nyata bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat adalah tentang budel waris yang dialihkan kepemilikannya secara tidak sah oleh Pewaris in casu Ayah Penggugat kepada Tergugat I dan mencermati petitum gugatan khususnya petitum poin ke- 7, maka telah nyata bahwa tujuan gugatan a quo adalah untuk memperjuangkan agar harta yang masih termasuk sebagai budel waris dari para orang tua para pihak (para penggugat, Tergugat I) tetap dinyatakan



sebagai budel waris dari Pewaris alm Tukimin dan Almh. Lo Gek Hing ;

Menimbang, bahwa oleh karena tujuan pokok dari gugatan para Penggugat adalah untuk mempertahankan budel waris untuk kepentingan para ahli waris, maka menurut majelis hakim walaupun salah satu saja dari ahli waris yang maju sebagai pihak Penggugat dalam perkara a quo telah dapat secara yuridis mewakili kepentingan ahli waris lainnya asal kan tujuan gugatan adalah untuk mengembalikan budel waris untuk kepentingan ahli waris lainnya yang berhak ;

Menimbang, bahwa bila di hubungkan dengan perkara a quo, maka pihak Penggugat I telah menyatakan tetap melanjutkan gugatan dan demikian pula pihak Penggugat II juga tetap melanjutkan persidangan perkara a quo, maka dengan demikian menurut majelis walaupun di antara para Penggugat telah terjadi kesalahpahaman mengenai hasil mediasi namun pokok perkara tetap dilanjutkan pemeriksaannya hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa walaupun kuasa hukum para Pengggugat yang pada awalnya telah mengajukan gugatan perkara a quo, maka walaupun di kemudian hari dalam tahap persidangan berikutnya kuasa hukum tersebut telah mengundurkan diri sebagai kuasa hukum, maka surat gugatan yang telah di ajukannya tersebut tidak menjadi gugur karena para pihak pemberi kuasa tidak pernah menyatakan bahwa surat gugatan tersebut dicabut, sehingga dengan demikian maka surat gugatan tetap dipandang sah sebagai dasar untuk mengadili perkara a quo yang di ikuti dengan bukti-bukti yang di ajukan oleh para pihak dalam persidangan selanjutnya ;

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut di atas, pihak Tergugat I telah pula mendaliikan bahwa para Penggugat menyebutkan 5 (lima) person atau lima subjek hukum yang ditempatkan / diposisikan sebagai Tergugat I serta juga menyebutkan dua subjek hukum yang ditempatkan sebagai pihak Tergugat II dalam surat gugatannya sehingga mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak jelas ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati subjek hukum dari surat gugatan pihak Para Penggugat, maka telah nyata bahwa dalil yang di kemukakan oleh pihak Tergugat I tidak benar dan dengan jelas di sebutkan bahwa yang menjadi pihak Tergugat I adalah Poniran Tukimin sedangkan sebagai pihak Tergugat II adalah Erni Nasution, S.H., sehingga dengan demikian dalil eksepsi yang demikian haruslah dinyatakan tidak beralasan



hukum yang sah ;

Menimbang, bahwa dalil berikutnya yang di kemukakan oleh pihak Tergugat I yang menyebabkan gugatan Para Penggugat tidak jelas adalah karena mencampur adukkan dalam posita gugatan perbuatan melawan hukum dengan pembagian waris ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati posita gugatan a quo, maka dengan jelas telah di uraikan oleh pihak Para Penggugat bahwa yang menjadi sengketa pokok antara para penggugat dengan saudara kandungnya in casu Tergugat I adalah karena budel waris berupa tanah dan bangunan di atasnya yang menjadi objek perkara dalam perkara a quo, seolah -olah telah diperjual belikan antara ayah para Penggugat dengan Tergugat I, pada hal menurut Para Penggugat tanggal transaksi peralihan hak di hadapan notaris dilakukan pada saat setelah ayah para Penggugat telah meninggal dunia ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka uraian tentang pokok perkara dalam gugatan para Penggugat telah dengan jelas di paparkan sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa gugatan perkara a quo tidak jelas dan tentang dugaan adanya pemalsuan surat atau keterangan palsu yang di sampaikan oleh para Penggugat, hal tersebut telah dengan jelas di sebutkan bahwa Penggugat akan mencadangkan haknya untuk memproses secara Pidana tetapi belum ada sama sekali laporan polisi tentang hal tersebut, dan juga tentang uraian dalam posita yang berkaitan dengan potensi menimbulkan kerugian bagi para Penggugat karena bila peralihan hak tersebut tetap dianggap benar maka telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat karena hak warisnya menjadi hilang, namun pokok perkara a quo bukan lah masalah pembagian waris sebagaimana yang di daliikan oleh pihak Tergugat I dan dengan demikian maka menurut majelis hakim, dalil eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan di tolak ;

Menimbang, bahwa dalil lainnya yang di jadikan sebagai alasan untuk menyatakan gugatan a quo tidak jelas adalah karena para Penggugat tidak menjelaskan secara spesifik dan terperinci apa yang menjadi batas-batas objek perkara a quo ;

Menimbang, bahwa tentang dalil eksepsi yang menyatakan objek perkara tidak jelas, maka menurut majelis masalah tersebut telah masuk kepada pokok perkara yang perlu untuk di buktikan, sehingga oleh karena itu menurut majelis objek perkara tersebut menjadi domain dari pihak Penggugat untuk



membuktikannya dan akan di nilai dalam pokok perkara a quo sehingga dengan demikian, maka dalil eksepsi tentang objek perkara tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan dan di tolak ;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi selanjutnya dari Tergugat I adalah menurut Tergugat I Petitum gugatan tidak di dukung oleh Posita ;

Menimbang, bahwa tentang dalil eksepsi yang demikian tersebut, menurut majelis jika petitum suatu surat gugatan tidak di uraikan dalam posita gugatan, maka bukan mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas, namun akan berakibat petitum tersebut akan di kesampingkan dan di tolak. Konsekuensi yuridisnya jika tidak ada pemaparan kronologisnya maka berakibat petitum tersebut menjadi di tolak karena tidak mempunyai dasar yang jelas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka haruslah dinyatakan bahwa dalil eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum yang sah dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut majelis hakim dalil eksepsi pada poin ke-3 dari Tergugat I haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan di tolak ;

Ad. 4. Eksepsi Tentang Gugatan yang Kurang Pihak ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I telah berpendapat bahwa gugatan a quo kurang pihak dengan alasan tidak semua ahli waris Tukimin di Tarik sebagai pihak dalam perkara a quo, pada hal menurut Tergugat I perkara a quo adalah termasuk kepada sengketa waris (pembagian warisan) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya sebagaimana tersebut diatas, bahwa dalam perkara a quo yang menjadi pokok perkara adalah sah atau tidaknya peralihan hak dari Orang tua Para Penggugat kepada Tergugat I atas tanah objek sengketa yang menurut Penggugat termasuk sebagai budel waris yang menjadi hak Bersama dari para ahli waris ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka menurut majelis tidak wajib menarik semua pihak ahli waris sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian maka tidak ada alasan untuk menyatakan gugatan a quo kurang pihak karena tidak menarik seluruh ahli waris sebagai pihak Tergugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut majelis haruslah dinyatakan bahwa dalil eksepsi tentang kurang pihak



tidak beralasan hukum yang sah dan harus di tolak ;

Ad. 5. Eksepsi Tentang Gugatan yang tidak di ajukan Melalui E-Court ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I telah mendalilkan bahwa karena gugatan para Penggugat tidak di ajukan melalui E-Court Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa pada saat ini, bahkan jauh sebelum perkara a quo di daftarkan pada tanggal 12 September 2022, sistim pendaftaran perkara di seluruh Pengadilan Negeri di Indonesia dibawah Mahkamah Agung RI telah mewajibkan khususnya perkara Perdata untuk di daftarkan secara E-Court melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) kecuali terdapat alasan yang sangat eksepsional karena misalnya sebagai akibat pelayanan melalui E-court tidak berfungsi (error) karena jaringan Internet yang mengalami gangguan , maka demi mengedepankan pelayanan maka pendaftaran perkara dapat di layani secara manual ;

Menimbang, bahwa walaupun pendaftaran perkara yang di lakukan secara manual, namun tidak mengakibatkan perkara a quo menjadi gugur atau tidak dapat di terima atau pendaftaran tersebut menjadi batal demi hukum, sehingga oleh karena itu maka dalil eksepsi tentang pendaftaran perkara secara manual tersebut tidak dapat di jadikan sebagai alasan keberatan karena hal yang demikian tersebut tidak termasuk kepada alasan terdapat cacat formalnya suatu surat gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim menelusuri data perkara a quo di SIPP Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka ternyata gugatan a quo telah di daftarkan secara E-Court oleh kuasa hukum para Penggugat, sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan gugatan a quo tidak didaftarkan secara E-court di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka haruslah di nyatakan bahwa dalil eksepsi pada poin ke- 5 tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum yang sah dan harus di tolak ;

Ad. 6. Eksepsi Tentang Relas panggilan sidang tidak Patut ;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi berikutnya dari pihak Tergugat I adalah tentang panggilan sidang yang tidak patut, karena sebagaimana surat jawaban pada poin ke-95 telah di uraikan bahwa Tergugat I tidak pernah menerima Relas panggilan siding dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara No. 832/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt beserta terjemahannya dari otoritas berwenang Provinsi Taiwan, cina maupun kantor perwakilan Indonesia di Taiwan sebagaimana domicilli dari Tergugat I berada, maka menurut Tergugat I gugatan a quo harus dinyatakan Kabur ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati surat jawaban Tergugat I dan Replik serta duplik, maka dalil yang dikemukakan oleh pihak Tergugat I tentang panggilan sidang untuk perkara No. 832/ Pdt.G/ 2022/PN.Jkt. Brt. Sudah pasti surat panggilan sidang tidak akan pernah di jalankan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Tergugat I di Taiwan, karena perkara a quo registernya bukan perkara No. **823/** Pdt.G/ 2022/PN.Jkt. Brt. Tetapi perkara dengan register No. **823/** Pdt.G/ 2022/PN.Jkt. Brt. ;

Menimbang, bahwa secara yuridis, urgensi dari suatu relaas panggilan siding tujuannya adalah untuk memberitahukan kepada pihak yang berperkara di alamatnya yang tertera dalam surat gugatan untuk hadir di muka persidangan pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan oleh majelis hakim yang menangani perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa jika pada hari dan tanggal jadwal persidangan yang telah di jadwalkan tersebut, ternyata pihak yang di panggil telah hadir dan telah menyuruh kuasa hukumnya hadir di muka persidangan untuk mewakili pihak yang di panggil, maka secara yuridis formal pihak yang di panggil tersebut telah mengetahui adanya perkara yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mana pihak yang dipanggil tersebut adalah sebagai pihak dalam perkara tersebut dengan tujuan agar pihak yang di panggil dapat mengambil sikap untuk mempertahankan hak-hak keperdataannya di muka persidangan atas gugatan yang sedang berjalan tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati kehadiran pihak-pihak yang di gugat dalam perkara a quo, maka telah nyata bahwa pihak Tergugat I telah hadir di persidangan yang telah di jadwalkan oleh majelis hakim dan telah menunjuk kuasa hukum untuk mewakili kepentingan Tergugat I di muka persidangan a quo ;

Menimbang bahwa dengan telah hadirnya pihak Tergugat I atau kuasanya di muka persidangan dalam perkara a quo, maka menurut hukum panggilan atau relaas pemberitahuan sidang yang berkaitan dengan perkara a quo telah diterima atau setidaknya-tidaknya telah diketahui oleh pihak Tergugat I, sehingga dengan demikian dalil eksepsi yang di kemukakan oleh pihak tergugat

Halaman 124 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



I tentang tidak adanya panggilan sidang/pemberitahuan sidang haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut untuk di tolak ;

Ad. 7. Eksepsi Tentang gugatan Penggugat yang berpotensi melanggar Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak tergugat I telah pula mengajukan keberatan dengan alasan bahwa menurut Tergugat I telah terjadi perdamaian di antara para pihak yang berperkara pada saat mediasi berlangsung yang di pandu oleh pihak mediator hakim perkara a quo sehingga berpedoman kepada hasil mediasi tersebut, maka gugatan a quo seharusnya tidak lagi berlanjut atau harus di cabut ;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I dengan terus berjalannya persidangan perkara a quo dengan mengabaikan hasil mediasi, maka berpotensi terjadi melanggar hukum oleh Pengadilan karena melanggar produknya sendiri tentang hasil mediasi oleh hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Menimbang, bahwa tentang dalil keberatan yang dikemukakan oleh pihak Tergugat I tersebut di atas, perlu di pahami oleh para pihak yang berperkara atau kuasa hukum dari para pihak bahwa suatu perdamaian dalam suatu perkara yang sedang berjalan di Persidangan, yang mana oleh beberapa pihak telah tercapai perdamaian saat mediasi, namun pada saat para pihak di tanya oleh Ketua majelis hakim di muka persidangan tentang benar atau tidak telah terjadi perdamaian di antara mereka yang berperkara, telah nyata bahwa dinyatakan oleh salah satu pihak in casu pihak Penggugat I secara tegas menyatakan bahwa perdamaian belum tercapai sebagaimana tercatat dalam berita acara perkara a quo dan kesempatan untuk bermusyawarah kembali di antara para pihak di luar persidangan telah diberikan berulang ulang oleh majelis hakim tetapi tetap tidak berhasil, sehingga kemudian persidangan perkara aquo terus dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa suatu perdamaian dipandang telah tercapai dalam suatu perkara yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri, maka wajib semua pihak menyatakan di hadapan hakim bahwa mereka para pihak telah menerima hal-hal yang telah dituangkan kedalam surat perdamaian yang diajukan oleh semua pihak tersebut, namun dalam perkara a quo telah nyata salah satu pihak in casu pihak Penggugat I menyatakan tidak setuju dengan draft perdamaian yang di ajukan kemuka persidangan, maka dengan demikian secara hukum



haruslah dipandang bahwa belum tercapai kata sepakat untuk berdamai untuk menyelesaikan sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut majelis dalil eksepsi yang di kemukakan oleh pihak Tergugat I tersebut di atas harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut untuk di tolak ;

Ad. 8. Eksepsi Tentang Para Penggugat tidak lagi Memiliki Legal Standing;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat I telah pula mengajukan eksepsi Tentang Para Penggugat Tidak lagi Memiliki Legal Standing dengan dalil bahwa karena telah terjadi perdamaian maka para Penggugat tidak lagi memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi pada poin ke- 8 ini pada perinsipnya adalah sama dengan dalil eksepsi pada poin ke-7 tersebut di atas, sehingga oleh karena telah dipertimbangkan maka untuk dalil eksepsi pada poin ke-8 ini di ambil alih sebagai pertimbangan hukum dan karena dalil eksepsi tersebut telah dinyatakan tidak beralasan hukum maka menurut majelis hakim eksepsi pada poin ke- 8 ini jga tidak beralasan hukum dan patut untuk di tolak ;

Ad. 9. Eksepsi Tentang konsekwensi Gugatan Cacat Formil ;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi selanjutnya dari pihak Tergugat I adalah Tentang konsekwensi Gugatan yang Cacat Formil. Adapun yang dijadikan sebagai alasan untuk menyatakan gugatan a quo cacat formil adalah karena adanya eksepsi yang dikemukakan oleh pihak Tergugat I mulai dari poin ke-1 s/d poin ke-8 ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan bahwa seluruh dalil-dalil eksepsi yang dikemukakan oleh pihak Tergugat I ternyata tidak beralasan dan di tolak, maka dalil eksepsi pada poin ke-9 tersebut di atas haruslah dinyatakan tidak beralasan dan di tolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II telah mendalilkan bahwa gugatan para Penggugat adalah Error in Persona dengan alasan setiap Notaris /PPAT dalam menjalankan jabatannya yang sesuai dengan peraturan Per Undang-undangan yang berlaku, kode etik notaris /PPAT, asas hukum maka tidaklah dapat di tuntutan secara hukum, baik perdata , administrasi dan pidana ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati uraian posita surat



gugatan, maka telah nyata bahwa kapasitas dari Tergugat II dalam sengketa a quo telah tampak secara nyata mempunyai hubungan hukum langsung, karena telah didalilkan oleh pihak Penggugat bahwa perbuatan hukum berupa transaksi pengalihan hak atas tanah objek perkara a quo berupa akte Jual beli di buat di hadapan Tergugat II selaku Notaris PPAT ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah nyata bahwa terdapat keterkaitan perbuatan hukum yang di lakukan oleh Tergugat II dalam sengketa yang sedang di gugat oleh Penggugat, maka menurut majelis hakim telah tepat dan beralasan hukum bila para Penggugat menarik pihak Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo, namun apakah Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, maka hal tersebut tergantung bukti-bukti yang akan di ajukan oleh para pihak dalam pembuktian pokok perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut majelis hakim, dalil eksepsi yang dikemukakan oleh pihak Tergugat II haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut untuk di tolak ;

Eksepsi dari Turut Tergugat II, III,IV,V dan VII sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Relas Panggilan Sidang Tidak Patut dan Tidak Sah ;
2. Eksepsi Tentang Daluarsa ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang di kemukakan oleh pihak Turut Tergugat II, III,IV,V dan VII sebagai berikut di bawah ini ;

Ad.1. Eksepsi Tentang Relas Panggilan Sidang Tidak Patut dan Tidak Sah

Menimbang, bahwa dalil eksepsi yang dikemukakan oleh pihak Turut Tergugat II, III,IV,V dan VII adalah tentang panggilan sidang yang pernah di terima oleh para Turut Tergugat dari juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk persidangan perkara a quo karena Turut Tergugat III yang tinggal di Luar Negeri ;

Menimbang, bahwa oleh karena secara nyata para Turut Tergugat II, III,IV,V dan VII telah hadir di Persidangan perkara a quo dengan menyuruh kuasa hukumnya hadir di persidangan dan kuasa hukum Turut Tergugat II, III,IV,V dan VII telah mengajukan surat jawabannya atas surat gugatan a quo, maka sebagai mana dalil eksepsi Tergugat I pada Poin ke-6 yang menyangkut panggilan tidak sah, merupakan dalil eksepsi yang sama dengan yang di kemukakan oleh Turut Tergugat II, III,IV,V dan VII dan telah dipertimbangkan



sebagaimana tersebut di atas, maka oleh majelis hakim di ambil alih sebagai pertimbangan hukum atas eksepsi Turut Tergugat II, III, IV, V dan VII ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka dalil eksepsi yang di kemukakan oleh Turut Tergugat II, III, IV, V dan VII menyangkut relaas panggilan harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan di tolak ;

Ad.2. Eksepsi Tentang Daluarsa ;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan surat jawabannya , Turut Tergugat II, III, IV, V dan VII telah mengajukan eksepsi tentang gugatan yang daluarsa dengan alasan bahwa karena sertifikat HGB No. 3296 tanggal 9 Agustus 2001 diperoleh secara sah dan itikad baik oleh Tergugat I, maka Para Penggugat tidak dapat lagi menuntut terkait penerbitan sertifikat tersebut karena telah melewati jangka waktu lebih dari 5 tahun sebagaimana tercantum dalam pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang bahwa, setelah majelis mencermati posita surat gugatan a quo dihubungkan dengan jawab jinawab dari para pihak, maka telah nyata bahwa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan Para Penggugat adalah tentang harta budel waris yang di alihkan secara tidak sah oleh Pewaris kepada salah satu ahli waris Tukimin ;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara a quo pada dasarnya termasuk sebagai budel waris, maka untuk mempertahankan suatu hak waris tidak mengenal kadaluarsa dan kapan saja pihak ahli dapat mempermasalahkannya , sehingga oleh karena itu dalil yang di kemukakan oleh para Turut Tergugat harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut untuk di tolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi yang di kemukakan oleh pihak para Tergugat dan pihak para Turut Tergugat telah nyata tidak beralasan hukum dan di tolak, maka oleh karena itu eksepsi dari pihak para Tergugat dan pihak para Turut Tergugat haruslah dinyatakan di tolak untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari para Penggugat adalah sebagaimana yang telah di uraikan tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita gugatan, maka yang



menjadi pokok perkara dalam perkara a quo adalah tentang sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 975 M2 yang terletak di Jalan Jelambar No. 12, Rt.004/05, Kelurahan Jelambar baru, Kecamatan Gerogol Petamburan, Kota Jakarta barat, DKI Jakarta dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.3296 / Jelambar Baru Tanggal 28 April 1999, NIB: 09.03.02.06.00219 atas nama alm Tukimin (pewaris) yang selanjutnya di sebut dengan Tanah objek perkara/ Tanah Jelambar ;

Menimbang, bahwa menurut para Penggugat tanah objek perkara a quo yang telah terbit HGB nya atas nama alm Tukimin selaku orang tua dari Para Penggugat dan Tergugat I, telah di alihkan haknya kepada Tergugat I secara tidak sah/ melawan hukum di hadapan Tergugat II pada saat alm. Tukimin telah meninggal dunia dan menurut para Penggugat, tanah objek sengketa merupakan budel waris sebagai harta peninggalan pewaris (ayah para Penggugat dan Tergugat I) sehingga menurut para Penggugat peralihan hak atas tanah objek perkara kepada Tergugat I adalah cacat hukum/ tidak sah dan tanah objek perkara masih termasuk sebagai budel waris peninggalan alm Tukimin ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan, pihak Tergugat telah menyangkal gugata Para Penggugat sehingga berdasarkan hukum pembuktian pihak Penggugat wajib membuktikan dalil pokok gugatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan acara jawab-jawab dalam perkara a quo, maka terdapat hal-hal yang telah di akui oleh para pihak atau setidaknya tidak dibantah oleh para pihak sehingga telah menjadi fakta hukum yang tidak perlu di buktikan lebih lanjut yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa diantara para Penggugat dengan Tergugat I serta para Turut Tergugat II, III, IV, V,VI,VII dan VIII adalah merupakan saudara kandung anak (keturunan) dari Almh.Lo Gek Hing dan alm. Tukimin ;
2. Bahwa Tanah objek perkara a quo telah terbit alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.3296 / Jelambar Baru Tanggal 28 April 1999, NIB: 09.03.02.06.00219 atas nama alm Tukimin (pewaris) vide bukti P-3 ;
3. Bahwa alm. Tukimin telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001 vide bukti P-7 ;
4. Bahwa terhadap tanah objek perkara a quo telah terbit akta Jual Beli dari alm.Tukimin (Penjual) kepada Tergugat I Poniran (Pembeli) berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta jual beli Nomor 71 /2001 tanggal 26 Juli 2001 yang diterbitkan oleh Tergugat II (Erni Nasution, S.H.) selaku Notaris PPAT vide bukti P-9 ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah tentang sah atau tidaknya akta Jual Beli dari alm.Tukimin (Penjual) kepada Tergugat I Poniran (Pembeli) berdasarkan akta jual beli Nomor 71 /2001 tanggal 26 Juli 2001 yang diterbitkan oleh Tergugat II (Erni Nasution, S.H.) selaku Notaris PPAT vide bukti P-9, maka majelis hakim akan mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang di ajukan oleh para pihak apakah peralihan hak atas tanah objek perkara a quo dari alm Tukimin kepada Tergugat I sah atau tidak ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil pokok gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P- 9 ;

Menimbang. bahwa bila di hubungkan dengan pokok perkara a quo yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan adalah apakah akta jual beli Nomor 71 /2001 tanggal 26 Juli 2001 yang diterbitkan oleh Tergugat II (Erni Nasution, S.H.) selaku Notaris PPAT sah atau tidak, maka bukti Penggugat yang relevan untuk di nilai adalah P-3, P-7 dan P-9 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 walaupun berupa photo copy, namun tidak di bantah oleh pihak Tergugat dan bukti tersebut menegaskan bahwa tanah objek perkara a quo memang benar berasal dari kepemilikan Tukimin dengan sertifikat HGB Nomor 3296/ Jelambar Baru ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 telah membuktikan bahwa alm. Tukimin telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001 dan tidak mampu di sangkal oleh para Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9, telah menegaskan bahwa di hadapan Tergugat II telah hadir menghadap Notaris PPAT tersebut pihak Penjual bernama Tukimin (Ayah Penggugat) dan Poniran Tukimin selaku pihak Pembeli pada tanggal 26 Juli 2001 untuk tujuan melakukan transaksi jual beli terhadap tanah objek perkara a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena akte jual beli vide bukti P-9 tersebut di buat oleh pejabat yang sah, maka akta jual beli tersebut termasuk sebagai akta Authentik ;

Menimbang, bahwa terhadap akta jual beli Vide P-9 tersebut, oleh pihak Tergugat I tidak mampu menyangkalnya dan oleh pihak Tergugat II selaku

Halaman 130 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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

pejabat yang menerbitkan akta tersebut juga telah membenarkan atau dalam perkataan lain tidak menyangkal bahwa benar pada tanggal 26 Juli 2001 telah hadir menghadap di hadapan Notaris PPAT pihak Penjual dan Pembeli secara langsung ;

Menimbang, bahwa bila telah menjadi pakta hukum (diakui oleh para pihak) bahwa Tukimin telah meninggal dunia pada tanggal 3 Mei 2001, maka mustahil atau tidak mungkin orang yang telah meninggal tersebut hadir di hadapan Tergugat II untuk menyatakan kehendak menjualkan tanah miliknya in casu tanah objek perkara a quo kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang di ajukan oleh para Tergugat maupun para Turut Tergugat, tidak ada yang mampu mematahkan dalil pokok gugatan Penggugat tentang cacat hukum terhadap akte Vide P-9 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka penerbitan akta jual beli Vide P-9 yaitu akta jual beli nomor 71/2001 tanggal 26 Juli 2001 telah nyata mengandung cacat formal dalam penerbitannya, karena tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, sehingga oleh karena itu menurut majelis pihak Penggugat telah mampu membuktikan dalil pokok surat gugatannya dan karena itu akta jual beli nomor 71/2001 tanggal 26 Juli 2001 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan karena telah terbukti akta tersebut cacat formal dalam penerbitannya maka harus dinyatakan akta jual beli tersebut batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan telah mampu di buktikan oleh para Penggugat, maka majelis akan mempertimbangkan petitum-petitur gugatan selebihnya sebagai berikut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa petitum ke-1 akan ditentukan oleh Petitur-petitur ke-2 s/d petitum ke-19 ;

Menimbang, bahwa pada petitum ke-2, penggugat menuntut agar pihak Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang menginisiasi terbitnya akta vide P-9 yang telah nyata isinya tidak benar, maka menurut majelis perbuatan yang demikian tersebut telah dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum karena telah merugikan pihak Penggugat selaku ahli waris dari Alm Tukimin sehingga dengan demikian maka petitum ke-2 tersebut patut untuk dikabulkan ;

Halaman 131 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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 pada petitum ke-3, pihak Penggugat telah menuntut agar akte jual beli vide bukti P-9, dinyatakan cacat hukum sehingga akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan karena telah terbukti akta jual beli vide bukti P-9 adalah cacat hukum maka petitum ke-3 tersebut patut pula untuk di kabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti akta jual beli atas tanah objek perkara a quo cacat hukum, maka patut pula untuk di batalkan sehingga petitum ke-4 tersebut beralasan untuk di kabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena akta jual beli vide bukti P-9 telah cacat hukum, maka perbuatan hukum dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat untuk membaliknamakan tanah objek perkara ke atas nama Tergugat I harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga dengan demikian maka petitum ke-5 dan ke-6 patut untuk di kabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa perbuatan pengalihan hak atas tanah objek perkara a quo vide bukti P-9 batal demi hukum, maka beralasan untuk mengembalikan sertifikat HGB Nomor 3296/ Jelambar Baru ke atas nama Pewaris (Tukimin) ke seperti keadaan semula, sehingga dengan demikian petitum ke- 7 patut untuk di kabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya dari para Penggugat sebagaimana Petitum ke-8, 9,10 dan 11 adalah tentang ganti rugi Materill dan Immaterill yaitu untuk kerugian Materill sejumlah Rp. 11.950.000.000.00 (sebelas milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian Immaterill sejumlah Rp.2.000.000.000.00 (dua milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa petitum tentang kerugian Materill maupun Immaterill tersebut, setelah majelis mencermati bukti-bukti yang di ajukan oleh pihak Penggugat, ternyata masalah perincian tentang kerugian materill maupun kerugian immaterill tidak di buktikan oleh pihak Penggugat sehingga oleh karena itu menurut majelis petitum tentang kerugian materill dan Immaterill tersebut haruslah di kesampingkan dan di tolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka petitum ke- 8, 9,10 dan 11 haruslah dinyatakan untuk tidak beralasan dan di tolak ;

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya pada poin ke-12, petitum ke-13 dan petitum ke-14 adalah tentang sita jaminan terhadap tanah objek perkara dan Tanah milik Tergugat I dan II, maka menurut majelis oleh karena selama



proses perkara a quo berjalan, tidak pernah majelis hakim menerbitkan penetapan tentang sita jaminan sehingga oleh karena itu petitum yang berkaitan dengan sita jaminan haruslah dinyatakan tidak beralasan dan di tolak ;

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya adalah tentang permintaan dari para Penggugat agar kepada para Tergugat di hukum untuk membayar bunga sebesar 12 % secara tanggung renteng dari kerugian Materill dan Immaterill terhitung sejak di ajukannya gugatan a quo ke Pengadilan ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa kerugian materill dan Immaterill dinyatakan di tolak, maka petitum tentang pembebanan bunga sebesar 12 % pada petitum ke-15 haruslah di nyatakan tidak beralasan hukum dan di tolak ;

Menimbang, bahwa petitum ke-16 selanjutnya adalah tentang dwangsom atau denda keterlambatan jika pihak Tergugat lalai atau terlambat dalam melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa peralihan hak Tanah objek perkara dari alm Tukimin kepada Tergugat I cacat hukum dan tanah objek perkara merupakan budel waris harta peninggalan pewaris alm.Tukimin, dan penguasaan tanah objek perkara oleh Tergugat I harus diserahkan kepada ahli waris yang berhak ;

Menimbang, bahwa menurut majelis tuntutan uang paksa dari Penggugat kepada pihak yang menguasai tanah objek perkara agar melaksanakan putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum yang tetap, menurut majelis hakim patut untuk di kabulkan agar pihak yang menguasai objek perkara segera menjalankan isi putusan a quo pada saat setelah berkekuatan hukum yang tetap dan jumlah uang paksa tersebut yang patut adalah sejumlah Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) perhari ;

Menimbang, bahwa petitum ke-17 gugatan Penggugat adalah tentang putusan serta merta ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek perkara a quo adalah mengenai benda tidak bergerak/ tanah, maka petitum serta merta tersebut tidak beralasan untuk di kabulkan dan di tolak ;

Menimbang, bahwa petitum ke-18 adalah tentang tuntutan agar menghukum pihak para Turut Tergugat dan pihak-pihak manapun juga yang mendapat hak dari padanya untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan dalam perkara a quo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-18 tersebut di atas, menurut majelis adalah sepatutnya untuk di kabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat telah nyata dinyatakan tidak seluruhnya di kabulkan, maka haruslah dinyatakan bahwa gugatan para Penggugat Konvensi di kabulkan untuk sebahagian dan menolak gugatan Penggugat konvensi untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan surat jawabannya, pihak Tergugat I telah mengajukan gugatan balik atau gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini semula Tergugat I disebut sebagai pihak Penggugat Rekonvensi dan semula para Penggugat maka disebut sebagai pihak Para Tergugat Rekonvesi ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati posita gugatan rekonvensi yang di ajukan oleh Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo, maka yang menjadi pokok perkara adalah pengakuan dari Penggugat rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara a quo sebagai mana di atur dalam ketentuan pasal 570 KUHPerdara yaitu ketentuan tentang hak milik atas suatu benda in casu tanah objek perkara dan yang di jadikan sebagai dasar untuk mengakui objek perkara sebagai hak milik Penggugat Rekonvensi adalah berdasarkan akta jual beli no.71/2001 yang di buat oleh Tergugat II konvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam konvensi telah dipertimbangkan bahwa peralihan hak tanah objek perkara dari Tukimin kepada Tergugat I berdasarkan akta jual beli no.71/2001 tanggal 26 Juli 2001 adalah cacat hukum dan batal demi hukum, maka secara otomatis dasar hukum yang di kemukakan oleh pihak Penggugat rekonvensi untuk mengakui tanah objek perkara sebagai hak miliknya adalah tidak memiliki dasar hukum yang sah karena telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi bahwa alas hak tersebut adalah cacat hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka menurut majelis pokok perkara yang di kemukakan oleh Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok perkara dalam gugatan Rekonvensi telah di nyatakan di tolak, maka secara otomatis seluruh

Halaman 134 dari 138 Halaman Putusan Nomor 823/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



petitum-petitum selanjutnya dari gugatan Rekonvensi harus pula dinyatakan untuk di tolak untuk seluruhnya karena semua petitum gugatan rekonvensi tersebut di dasarkan kepada pokok gugatan Rekonvensi ;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi di kabulkan sebahagian dan gugatan rekonvensi di tolak untuk seluruhnya, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo beralasan hukum untuk di bebaskan kepada pihak Tergugat I konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II konvensi secara tanggung renteng yang jumlahnya sebesar Rp.

Mengingat akan pasal 1365 KUHPPerdata, pasal 1320 KUHPPerdata serta peraturan per-Undang-Undangan lainnya yang berlaku dan bersangkutan :

M E N G A D I L I :

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat ;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat konvensi ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 71/2001 tanggal 26 Juli 2001, terhadap tanah objek perkara yang dibuat oleh Sdr. Erni Nasution, S.H., PPAT/Notaris di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Membatalkan Akta Jual Beli No. 71/2001 tanggal 26 Juli 2001 terhadap tanah objek perkara, yang dibuat oleh Sdr. Erni Nasution, S.H., PPAT/Notaris di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta ;
5. Menyatakan balik nama sertifikat tanggal 9 Agustus 2001, yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;



6. Membatalkan balik nama tanggal 9 Agustus 2001, yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat berkenaan dengan objek sengketa dalam perkara a quo ;
7. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kotamadya Jakarta Barat untuk mencoret nama Tergugat I (Poniran) dalam sertifikat Hak Guna Bngunan No. 3296/Jelambar Baru dan menuliskan kembali ke atas nama Pewaris (Alm. Tukimin) atau nama-nama Para Ahli Waris dari Alm. Tukimin dan Almh. Lo Gek Hing yaitu Taslim Tukimin, Usman dan Poniran Tukimin sebagai pemegang hak atas Tanah Jelambar sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Jelambar Baru ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum yang tetap ;
9. Menghukum Para Turut Tergugat dan pihak-pihak manapun juga yang mendapat hak daripadanya untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan dalam perkara a quo ;
10. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara dalam perkara a quo sejumlah Rp17.350.000,00 (Tujuh belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Kamis, tanggal 1 February 2024 oleh kami Martin Ginting, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Muhammad Irfan, S.H., M.Hum. dan Sapto Supriyono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan penetapan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarat Barat Nomor 823/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt pada tanggal 12 September 2022. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 05 Maret 2024 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Wike Rahmawati, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat I, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII tanpa hadirnya Penggugat II, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VIII.

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Irfan, S.H., M.Hum.

Martin Ginting, S.H., M.H.

-
Sapto Supriyono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wike Rahmawati, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

1. Pnbp -----	Rp.	190.000,00
2. Proses Perkara -----	Rp.	150.000,00
3. Panggilan -----	Rp.	15.990.000,00
4. Sita PS -----	Rp	1.000.000,00
5. Redaksi -----	Rp.	10.000,00
6. Meterai -----	Rp.	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah -----	Rp.	17.350.000,00

(Tujuh belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).