



**PUTUSAN**

**Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara perdata, pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ida Rosianna Nainggolan**, Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jakarta, Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 001, RW.007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Togi B. Aritonang, S.H. dan Fredi Wilianto, S.H.**, para Advokat / Pengacara pada kantor hukum "**TBA Lawfirm, TB. Aritonang & Associates, Legal Consultant & Advocates**", beralamat di Gedung Thamrin City Cosmo Terrace Office Suite Lantai 3A (3A/OS/02) Jalan Thamrin Boulevard Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Dokter Sonya Cornelia Sinaga Nainggolan**, pekerjaan dokter, beralamat di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 001, RW.007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Edward Sinambela, S.H., C.L.A., Hombar Sinambela, S.H., Hotman Sinambela, S.H., M.H., dan S.M. Benedictus Simanullang, S.H.**, Para Advokat dan calon Advokat yang bergabung pada LAW FIRM EDWARD SINAMBELA & PARTNERS, yang beralamat di Jalan Putih Salju D/IV No. 19, Komplek Perumahan Walikota, RT.16, RW.10, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 32/SKK/ESP/VII/2023, tertanggal 22 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala BPN Jakarta Pusat**, beralamat di Jl. Selaparang

*Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.Kav. 8, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10610. dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Anneke Arifinsi Siregar, S.Kom., Fenny Novita, S.H., Machmur Kharis, Alya Yudityastri, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., Andi Basomario Mubaraq, Umi Hanik Rojabiyah, S.H., dan Nur Fadillah.**, kesemuanya warga negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 753/ST-31.71.MP.02.02/VII/2023, tertanggal 24 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan;  
Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Juli 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 Juli 2023 dalam Register Perkara Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst., telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dari hasil perkawinan Dokter Serie Condor Nainggolan dengan Nyonya Johanna Pintaui Sipahutar yang dikenal juga sebagai Nyonya Johanna Pintaui Nainggolan Sipahutar telah lahir 4 (empat) orang anak kandung yaitu sebagai berikut:
  - 1.1. Ida Rosianna Nainggolan (Penggugat);
  - 1.2. Sundar Parsaulian Nainggolan;
  - 1.3. Albert Hasudungan Nainggolan;
  - 1.4. Dokter Sonya Cornelia Sinaga Nainggolan (Tergugat);
2. Bahwa semasa hidupnya pasangan Almarhum Dokter Serie Condor Nainggolan dengan Almarhumah Nyonya Johanna Pintaui Sipahutar yang dikenal juga sebagai Nyonya Johanna Pintaui Nainggolan Sipahutar telah meninggalkan harta peninggalan berupa tanah berikut bangunan rumah diatasnya seluas 888 m2 yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan selanjutnya disebut “**objek sengketa**”, dengan batas-batas lokasi tanah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : HGB 1855/ Petojo Selatan dan HM 616/Petojo Selatan.

- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;
- Sebelah Selatan : HGB 1682/ Petojo Selatan

3. Bahwa sebelumnya Penggugat sudah pernah membuat Surat Keterangan Waris pada tanggal 7 September 1997 yang disaksikan oleh Camat Kebayoran Baru, Drs. Noorzaman Ischak dan Kepala Kelurahan Selong, Syaryono, namun Surat Keterangan Waris tersebut telah hilang sehingga yang masih ada saat ini adalah fotocopynya yang kemudian kehilangan atas surat keterangan wasiat tersebut telah dilaporkan hilang berdasarkan Surat Tanda Laporan Kehilangan / Kerusakan Barang / Surat - surat Nomor : 4945/X/2022/PMJ/RESTRO JAKSEL tanggal 19 Oktober 2022.

4. Bahwa sekalipun asli surat keterangan waris tanggal 7 September 1997 tersebut telah hilang namun asli surat keterangan waris tanggal 7 September 1997 tersebut sudah pernah disaksikan oleh DR. H.M Ridhwan Indra R.A, SH, MM, Notaris di Bekasi yang beralamat di Bekasi Plaza Blok B.19, Jl. Ir. H. Juanda No. 81, Bekasi, 17111, yang kemudian isi asli surat keterangan waris tersebut dituangkan ke dalam Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No. 10 tanggal 21 Juni 1999, yang dibuat oleh DR. H.M Ridhwan Indra R.A, SH, MM, Notaris di Bekasi tersebut,;

5. Bahwa dalam Surat Pelepasan tersebut disebutkan sebagai berikut :

## “ PELEPASAN HAK BAGIAN DALAM WARISAN

Nomor : 10.-

- Pada hari ini, Senin, tanggal 21 (dua puluh satu) Juni 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan).
- Berhadapan dengan saya, Doktor Haji MUHAMMAD RIDHWAN INDRA ROMEO AHADIAN, Sarjana Hukum, Notaris di Bekasi, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebutkan pada akhir akta ini :

I. 1. Tuan S.P NAINGGOLAN, yang menurut keterangannya dikenal juga sebagai Tuan SUNDAR PARSAULIAN NAINGGOLAN, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Haji Abdul Kodir, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Pemegang Kartu Tanda Penduduk

Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 09.5306.210443.0203, dari Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, yang berlaku sampai dengan tanggal 21 (dua puluh satu) April 2000 (dua ribu);

2. Tuan ALBERT H. NAINGGOLAN, yang menurut keterangannya dikenal juga sebagai tuan ALBERT HASUDUNGAN NAINGGOLAN, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Mataram I/5, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5310.160645.0324, dari Kelurahan Selongan, Kecamatan Kebayoran Baru, yang berlaku sampai dengan tanggal 16 (enam belas) Juni 2000 (dua ribu);

Selanjutnya tuan SP. NAINGGOLAN, yang menurut keterangannya dikenal juga sebagai tuan SUNDAR PARSAULIAN NAINGGOLAN dan tuan ALBERT H. NAINGGOLAN, yang menurut keterangannya dikenal juga sebagai tuan ALBERT HASUDUNGAN NAINGGOLAN dalam akta ini akan disebut juga sebagai **PIHAK PERTAMA**.

- II. 1. Nyonya IDA ROSIANA, yang menurut keterangannya dikenal juga sebagai Nyonya IDA ROSIANA LUBIS, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jakarta, Lenteng Agung, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 001, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5309.540242.0085, dari Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, yang berlaku sampai dengan tanggal 14 (empat belas) Pebruari 2001 (dua ribu satu);

2. Nyonya Dokter SONYA CORNELIA SINAGA N, yang menurut keterangannya dikenal juga sebagai Nyonya SONYA CORNELIA SINAGA NAINGGOLAN, Dokter, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Teuku Umar Nomor 43, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 09.5006.630555.0136 dari Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, yang berlaku sampai dengan tanggal 23 (dua puluh tiga) Mei 2000 (dua ribu).

Selanjutnya Nyonya IDA ROSIANA yang menurut keterangannya dikenal juga sebagai Nyonya IDA ROSIANA LUBIS dan Nyonya Dokter SONYA CORNELIA SINAGA N, yang menurut keterangannya dikenal juga sebagai Nyonya SONYA CORNELIA SINAGA NAINGGOLAN, akan disebut juga sebagai **PIHAK KEDUA**.

- Para Penghadap untuk sementara berada di Bekasi.
- Masing-masing Penghadap diperkenalkan kepada saya, notaris, oleh Penghadap yang satu kepada penghadap yang lainnya.

Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu dengan ini bahwa para penghadap PIHAK PERTAMA dan para penghadap PIHAK KEDUA adalah segenap ahli waris dari almarhum Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN, yang menurut keterangan para penghadap dikenal juga sebagai tuan Dokter SERIE CONDOR NAINGGOLAN, yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 1 (satu) Agustus 1986 (seribu sembilan ratus delapan puluh enam) dalam perkawinannya dengan Almarhum Nyonya JOHANNA PINTAULI SIPAHUTAR yang dikenal juga sebagai Nyonya JOHANNA PINTAULI NAINGGOLAN atau Nyonya JOHANNA PINTAULI NAINGGOLAN SIPAHUTAR, yang juga telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 17 (tujuh belas) Juli 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), sebagaimana dapat dilihat dari Surat Keterangan Waris yang dibuat di bawah tangan, bermaterai cukup, disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Selong, dikuatkan oleh Camat Kecamatan Kebayoran Baru, tertanggal 7 (tujuh) September 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) yang aslinya diperlihatkan kepada saya, notaris dan saksi-saksi yang sama dan fotocopynya dijahitkan pada minuta akta ini.
- Bahwa almarhum Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN yang menurut keterangan para penghadap dikenal juga sebagai tuan Dokter SERIE CONDOR NAINGGOLAN, ada meninggalkan harta warisan berupa : sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor : 948/Petojo Selatan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (dahulu dikenal sebagai Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya) Kotamadya Jakarta Pusat (dahulu dikenal sebagai wilayah Jakarta Pusat, Kecamatan Gambir, Kelurahan Petojo Selatan (dahulu dikenal sebagai Desa Petojo Selatan), berukuran luas kurang lebih 888 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi) ; sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 860/1983, tertanggal 25 (dua puluh lima) Agustus 1983 (seribu sembilan ratus delapan puluh tiga); yang akan berakhir haknya pada tanggal 26 (dua puluh enam) Oktober 2003 (dua ribu tiga);
- setempat menurut keterangan para penghadap dikenal sebagai Jalan Kesehatan Raya Nomor 15 H;
- Sertipikat Nomor 948/Petojo Selatan tersebut, tertulis dan terdaftar atas nama Dokter SERIE CONDOR NAINGGOLAN, aslinya diperlihatkan kepada saya, notaris dan saksi-saksi yang sama berikut bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, selanjutnya dalam akta ini disebut tanah dan bangunan.

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.





- Selanjutnya PIHAK PERTAMA menyatakan dengan ini ingin melepaskan bagiannya dalam warisan almarhum tuan Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN yang menurut keterangan para penghadap dikenal juga sebagai tuan Dokter SERIE CONDOR NAINGGOLAN tersebut di atas dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**

- Mulai hari ini bagian warisan PIHAK PERTAMA atas tanah dan bangunan tersebut di atas menurut keterangan PIHAK PERTAMA dilepaskan seluruhnya kepada PIHAK KEDUA, sehingga tanah dan bangunan tersebut menjadi milik sepenuhnya dari PIHAK KEDUA.
- Segala keuntungan dan atau kerugian atas tanah dan bangunan tersebut di atas, mulai hari ini menjadi hak dan atau harus ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
- PIHAK KEDUA menyatakan menerima pelepasan hak bagian dalam warisan berkenaan dengan tanah dan bangunan tersebut dari PIHAK PERTAMA, dan seterusnya ..."

**6.** Bahwa oleh karenanya berdasarkan Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No. 10 Tanggal 21 Juni 1999 yang dibuat oleh DR. H.M Ridwan Indra R.A, SH., MM, Notaris di Bekasi maka terbukti harta peninggalan pasangan Almarhum Dokter Serie Condor Nainggolan dengan Almarhumah Nyonya Johanna Pintauli Sipahutar yang dikenal juga sebagai Nyonya Johanna Pintauli Nainggolan Sipahutar berupa tanah berikut bangunan rumah yang terletak di atasnya di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan menjadi bagian Penggugat dan Tergugat.

**7.** Bahwa dua ahli waris lainnya dari pasangan Dokter Serie Condor Nainggolan dan Johanna Pintauli Sipahutar yaitu Sundar Parsaulian Nainggolan dan Albert Hasudungan Nainggolan tidak perlu diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, karena berdasarkan Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No. 10 tanggal 21 Juni 1999, yang dibuat oleh DR. H.M Ridhwan Indra R.A, SH, MM, Notaris di Bekasi, dua orang ahli waris tersebut sudah tidak memiliki hak lagi atas harta peninggalan tersebut, karena sudah melepaskan haknya atas harta peninggalan tersebut dan telah mendapatkan bagian atas harta peninggalan yang lain.

**8.** Bahwa hingga saat ini objek sengketa masih dihuni bersama-sama secara berdampingan oleh Penggugat dan Tergugat;

*Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



9. Bahwa sebagai ahli waris yang berhak atas setengah bagian dari objek sengketa maka Penggugat bermaksud agar objek sengketa tersebut segera dibagi dua antara Penggugat dan Tergugat, sesuai dengan Undang - Undang hukum perdata pasal 1066 yang berbunyi sebagai berikut :  
"Tiada seorang pun diharuskan menerima berlangsungnya harta peninggalan dalam keadaan tidak terbagi" namun hingga saat ini ternyata Tergugat sama sekali tidak memberikan respon yang baik untuk membagi dan menyerahkan setengah bagian atas tanah berikut bangunan rumah yang terletak di atasnya tersebut kepada Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang sah dan berhak.

10. Bahwa sekalipun sudah berkali-kali Penggugat menegur Tergugat agar membagi objek sengketa namun ternyata Tergugat sama sekali tidak pernah mengindahkannya, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat guna mempertahankan hak warisnya (hereditatis petition).

11. Bahwa oleh karena Tergugat ternyata hingga saat ini tidak bersedia untuk membagi objek sengketa tersebut, sekalipun sudah mendapat teguran dari Penggugat maka Penggugat layak kiranya memohon kepada Pengadilan agar Pengadilan menghukum Tergugat untuk membagi objek sengketa berupa bangunan rumah yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, menjadi 2 bagian/ bidang dengan luas yang sama rata untuk Penggugat dan Tergugat dengan bagian Penggugat adalah lokasi bagian bangunan rumah yang berdiri di atas tanah yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah yang dihuni Tergugat;
- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;
- Sebelah Selatan : HGB 1682/ Petojo Selatan.

-sedangkan bagian Tergugat adalah lokasi bagian bangunan rumah yang berdiri di atas tanah yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo

*Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HGB 1855/Petojo Selatan dan HM 616/Petojo Selatan;
- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;
- Sebelah Selatan : tanah yang dihuni Penggugat;

Bahwa apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ternyata Tergugat tidak membagi 2 (dua) bagian atas bangunan rumah aquo maka setiap keterlambatan 1 (satu) hari Tergugat dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

**12.** Bahwa alas hak objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Serie Condor Nainggolan/ Harta Peninggalan (Objek Sengketa) telah berakhir masa berlakunya, sejak tahun 2003 maka tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai Negara.

**13.** Bahwa tanah yang dikuasai Negara tidak bisa dibagi begitu saja antara Penggugat dan Tergugat namun Penggugat dan Tergugat secara bersama-sama masih diberikan hak prioritas untuk memohon kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) cq Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta cq Kepala BPN Jakarta Pusat (Turut Tergugat) guna mendapatkan hak atas tanah/ Sertipikat atas Objek Sengketa.

**14.** Bahwa untuk memohon hak atas objek sengketa kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) cq Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta cq Kepala BPN Jakarta Pusat (Turut Tergugat) maka harus dilakukan bersama-sama antara Penggugat dengan Tergugat, namun oleh karena sudah terbukti Tergugat ingin menguasai seluruh objek sengketa dengan mengabaikan hak Penggugat sebagai ahli waris yang sah, dengan kata lain Tergugat tidak mau membagi dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar Penggugat diberikan hak mengajukan permohonan sendiri kepada Turut Tergugat untuk mendapatkan hak atas setengah bagian dari Objek sengketa berupa tanah seluas 444 m2 (tanah yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota

*Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat) dengan batas-batas setelah dibagi 2 (dua) adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah yang dihuni Tergugat;
- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;
- Sebelah Selatan : HGB 1682/ Petojo Selatan.

**15.** Bahwa disamping itu Penggugat memohon kepada Pengadilan agar memerintahkan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) cq Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta cq Kepala BPN Jakarta Pusat (Turut Tergugat) untuk mengabulkan dan memproses permohonan Penggugat untuk mendapatkan hak atas sebagian tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat seluas 444 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah yang dihuni Tergugat;
- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;
- Sebelah Selatan : HGB 1682/ Petojo Selatan.

serta menerbitkan Sertipikat hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat berdasarkan Permohonan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat.

16. Bahwa Penggugat berhak untuk memohon kepada Pengadilan agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat yaitu tidak kurang sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat seketika dan sekaligus, karena sampai saat ini Penggugat mengalami kerugian tidak bisa menikmati hak warisnya padahal Penggugat sudah lanjut usia
17. Bahwa agar Tergugat tidak lari dari tanggungjawabnya untuk membayar kerugian Immaterial kepada Penggugat maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar meletakkan sita jaminan atas bagian waris Tergugat atas harta peninggalan yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat.
18. Bahwa gugatan Penggugat patut dikabulkan mengingat bukti-bukti yang diajukan sesuai fakta dan hukum yang berlaku dan dalam hal ini

*Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menggugat Tergugat, semata-mata guna mempertahankan hak warisnya yang diabaikan oleh Tergugat secara melawan hukum.

**Maka**, berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan dan menetapkan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak bersedia membagi dan memberikan hak Penggugat atas harta peninggalan pasangan almarhum Dokter Serie Condor Nainggolan dan almarhumah Nyonya Johanna Pintauli Sipahutar berupa tanah berikut bangunan rumah yang terletak di atasnya di Jalan Kesehatan Raya No. 15, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 888 m2 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum tanah seluas 888 m2 dan bangunan rumah yang terletak di atasnya di Jalan Kesehatan Raya No. 15, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan adalah merupakan harta peninggalan dari almarhum Dokter Serie Condor Nainggolan dan almarhumah Nyonya Johanna Pintauli Sipahutar.
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No 10 tanggal 21 Juni 1999, yang dibuat oleh DR. H.M Ridhwan Indra R.A, SH, MM, Notaris di Bekasi;
5. Menyatakan/ menetapkan sah dan berkekuatan hukum Penggugat dan Tergugat sebagai ahli waris atas harta peninggalan dari almarhum Dokter Serie Condor Nainggolan dan almarhumah Nyonya Johanna Pintauli Sipahutar berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di atasnya di Jalan Kesehatan Raya No. 15, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 888 m2 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan.
6. Menghukum Tergugat agar membagi 2 (dua) sama rata antara Penggugat dan Tergugat atas bangunan rumah, yang terletak di Jalan Kesehatan Raya No. 15, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan menentukan bagian Penggugat adalah lokasi bagian bangunan rumah yang berdiri di atas tanah yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan,

*Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah yang dihuni Tergugat;

- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;

- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;

- Sebelah Selatan : HGB 1682/ Petojo Selatan.

-sedangkan bagian Tergugat adalah lokasi bagian bangunan rumah yang berdiri di atas tanah yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HGB 1855/Petojo Selatan dan HM 616/Petojo Selatan;

- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;

- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;

- Sebelah Selatan : tanah yang dihuni Penggugat;

7. Bahwa apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ternyata Tergugat tidak membagi 2 (dua) bagian atas bangunan rumah aquo dan tidak menyerahkan kepada Nyonya Ida Rosianna Nainggolan (Penggugat) maka setiap keterlambatan 1 (satu) hari Tergugat tidak membagi 2 (dua) bagian atas bangunan rumah tersebut Tergugat dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang dibayarkan dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat.

8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immaterial yang dialami Penggugat tidak kurang sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) kepada Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat seketika dan sekaligus.

9. Meletakkan sita jaminan atas bagian waris Tergugat berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di atasnya, yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat.

10. Apabila sita jaminan telah diletakkan, agar dinyatakan sah dan berharga.

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



11. Menetapkan dan memberikan hak kepada Pengugat untuk melakukan permohonan sendiri kepada Turut Tergugat hak atas sebagian tanah yang terletak di Jalan Kesehatan Raya No. 15, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 444 m2, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan dengan batas-batas nya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah yang dihuni Tergugat;
- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;
- Sebelah Selatan : HGB 1682/ Petojo Selatan

12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengabulkan dan memproses permohonan Penggugat yang memohon sendiri sebagian hak atas tanah seluas 444 m2 yang terletak di Jalan Kesehatan Raya No. 15, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 948/ Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condor Nainggolan yang batas-batas nya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah yang dihuni Tergugat;
- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;
- Sebelah Selatan : HGB 1682/ Petojo Selatan

13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses/ menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 014, RW 007, Kelurahan Petojo Selatan seluas 444 m2 atas nama Ida Rosianna Nainggolan berdasarkan permohonan Penggugat, kepada Turut Tergugat, dengan batas-batas nya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah yang dihuni Tergugat;
- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan;
- Sebelah Selatan : HGB 1682/ Petojo Selatan

Atau, jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat masing-masing telah datang menghadap dipersidangan kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

*Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang atas pertanyaan Majelis Hakim isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan jawaban tertanggal 20 September 2023 yang untuk selengkapannya sebagai berikut:

## I. EKSEPSI :

### a. Eksepsi *Error In Persona* gugatan mengandung cacat formil mengenai pihak

Bahwa pencantuman identitas dalam gugatan Penggugat identitas Tergugat adalah Dokter Sonya Cornelia Sinaga Nainggolan sebagai Tergugat, sedangkan identitas Klien kami (Tergugat) adalah bernama: DR. Sonja Cornelia Nainggolan sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) maka ada eksepsi diskualifikasi *in person* atau terdapat kekeliruan mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat, karena gugatan mengandung kesalahan formil (cacat formil) mengenai pihak yang harus digugat (**Yurisprudensi MARI No. 601 K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977**). Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

1. Bahwa Penggugat tidak menarik Camat Kemayoran Baru yang pada saat itu dibawah Jabatan Drs. Noorzaman Ischak sebagai pihak dalam pembuatan Surat Keterangan Waris. Sehingga dengan tidak diikutsertakannya Camat Kemayoran Baru sebagai Turut Tergugat, maka pihak-pihak dalam gugatan *a quo* tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan, sehingga gugatan *a quo*

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.





mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*;

2. Bahwa Penggugat tidak menarik Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H.M RIDHWAN INDRA R.A, S.H., MM., sebagai pihak yang telah membuat Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan guna di terbitkannya Sertifikat atas obyek perkara *a quo*, padahal pihak Notaris PPAT mempunyai kepentingan untuk membuktikan kewenangan dan dasar hukum dalam pengikatan atas obyek perkara. Sehingga dengan tidak diikutsertakannya Pihak Notaris/ PPAT sebagai Turut Tergugat, maka pihak-pihak dalam gugatan *a quo* tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan *a quo* mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*;

3. Bahwa hal ini telah menjadi dasar **Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K / Sip /1972 tanggal 11 Oktober 1975** yang menegaskan :

“ Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima ” ;

Demikian pula bahwa dalam putusan **Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/ Sip/ 1972 Tanggal 8 Juni 1976**, menyatakan :

“ *Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat* ”.

4. Dengan demikian dengan tidak mengikutsertakan pihak Notaris/Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H.M RIDHWAN INDRA R.A, S.H., MM. sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**c. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*)**

1. Bahwa Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, karena Tanah

Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



dan Bangunan yang diklaim oleh Penggugat terbukti tidak ada kaitan maupun hubungan hukum apalagi tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat oleh karenanya tidak relevan Penggugat menggugat Tergugat.

Hal ini karena Pasal 1365 KUHPerdara tersebut mensyaratkan 4 unsur seseorang yang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan

Hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* yaitu:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum.
- b. Adanya kesalahan.
- c. Perbuatan yang melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain.
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang timbul.

2. Bahwa menurut Munir Fuady, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum menyatakan :

*"sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :*

1. Ada Suatu Perbuatan;
2. Perbuatan itu Melawan Hukum;
3. Ada Kesalahan dari Pelaku;
4. Ada Kerugian Korban;
5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian;

Bahwa berdasarkan ketentuan dan unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana tersebut diatas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, karena tanah yang dikuasai, dan digunakan oleh TERGUGAT BUKAN TANAH dan BANGUNAN MILIK PENGGUGAT, hal mana sebagaimana pula dalam dalil-dalil gugatan dalam Posita dan Petitum gugatan Penggugat yang mengklaim Objek Tanah dan Bangunan oleh karenanya tidak ada perbuatan

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, maka tidak ada kerugian yang diakibatkan oleh Tergugat kepada Penggugat, dengan demikian tidak berdasar hukum atau tidak jelas dasar hukumnya Penggugat menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena syarat sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian yang timbul tidak terpenuhi.

**3. Bahwa adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan dari Penggugat yang mendalilkan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata tetapi dalam gugatannya tidak mencantumkan dan menguraikan dasar hukum gugatannya sehingga membuat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);**

**4. Bahwa karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat maka tidak berdasar hukum dan sepatutnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan kabur dan tidak jelas, oleh karenanya gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).**

## **II. Dalam Pokok Perkara**

Bahwa Tergugat ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat bahwa dalil-dalil Tergugat yang telah di gunakan dalam eksepsi dengan ini berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai suatu kesatuan serta bagian yang tidak terpisah dalam pokok perkara ini:

*Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat merupakan anak kandung dari Dokter Seri Condar Nainggolan dengan Nyonya Johanna Pintauli Sipahutar;
2. Bahwa benar Dokter Seri Condar Nainggolan dan Nyonya Johanna Pintauli Sipahutar meninggalkan warisan berupa tanah berikut bangunan rumah seluas 888 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15, RT. 0014, RW. 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 948/Petojo Selatan;
3. Bahwa selanjutnya untuk menjawab Poin No. 3 dan 4 :
  - a. Bahwa Tergugat tidak mengetahui tentang Surat Keterangan Waris tertanggal 7 September 1997 yang disaksikan oleh Camat Kemayoran Baru Drs. Noorzaman Ischak dan Kepala Kelurahan Selong Saryono yang dibuat Penggugat dan tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, ***“Actori incumbit probatio, actori onus probandi”***, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 163 HIR/283 RBg: *“yang pada setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak maka ia berkewajiban membuktikan haknya tersebut”*;
  - b. Bahwa benar ada Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No. 10 tertanggal 21 Juni 1999 yang di buat dihadapan Notaris DR. H.M. Ridhwan Indra R.A. S.H., M.H., akan tetapi tidak ada dituangkan Surat Keterangan Waris Tanggal 7 September 1997 yang dibuat Penggugat dan disaksikan oleh Camat Kemayoran Baru Drs. Noorzaman Ischak dan Kepala Kelurahan Selong Saryono;
  - c. Bahwa Menurut M. Yahya Harahap, *“seorang penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya”*. Jadi, jika suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan Penggugat akan ditolak(*inadmissible*).
4. Bahwa untuk selanjutnya menjawab poin gugatan 5 sampai 8 :

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



- a. Bahwa benar pernah ada Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No. 10 tertanggal 21 Juni 1999 yang di buat dihadapan Notaris DR. H.M. Ridhwan Indra R.A. S.H., M.H;
  - b. Bahwa dalam isi Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No. 10 tertanggal 21 Juni 1999 yang di buat dihadapan Notaris DR. H.M. Ridhwan Indra R.A. S.H., M.H, bahwa tanah dan bangunan yang terletak diatas nya di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW. 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat atas Nama Dokter Seri Condar Nainggolan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan menjadi bagian Tergugat dan Penggugat;
  - c. Bahwa dalam Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No. 10 tertanggal 21 Juni 1999 yang di buat dihadapan Notaris DR. H.M. Ridhwan Indra R.A. S.H., M.H., dua orang Ahli Waris anak kandung dari Dokter Seri Condar Nainggolan telah melepaskan hak nya dari warisan rumah tersebut;
  - d. Bahwa saat ini Penggugat sudah tidak tinggal di objek sengketa, karena tanah dan bangunan yang merupakan objek sengketa di berikan kepada Dr. Sonja Cornelia Nainggolan untuk tempat tinggal dan meneruskan praktek Dokter Almarhum Seri Condar Nainggolan.
  5. Bahwa tidak benar Penggugat memiliki hak atas setengah bagian dari objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak diatas nya di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW. 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat atas Nama Dokter Seri Condar Nainggolan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan;
  6. Bahwa berdasarkan Akta "Pernyataan" No. 02 tertanggal 07 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Heidy Handriati, S.H., MKn yang menyatakan bahwa Tanah dan Bangunan tersebut diberikan kepada Nyonya Dokter Sonya Cornelia Sinaga Nainggolan untuk tempat tinggal dan meneruskan praktek Dokter Seri Condar Nainggolan (Vide 1);
  7. Bahwa adapun alasan Penggugat tidak berhak mendapat warisan peninggalan Dokter Seri Condar Nainggolan yang terletak
- Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.





di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW. 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat atas Nama Dokter Seri Condar Nainggolan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan, berdasarkan Keterangan yang dimuat dalam Akta Pernyataan No. 02, tertanggal 07-08-2015 dihadapan Notaris Heidy Handriati, S.H., MKn, yang menyatakan “ **Bahwa anak-anaknya kecuali Nyonya Dokter SONYA CORNELIA SINAGA NAINGGOLAN telah bersekolah di luar negeri tetapi tidak menghasilkan apa-apa. Oleh karena itu, Almarhum Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN disebut juga Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN menyatakan Tanah dan Bangunan Tersebut diberikan kepada Nyonya Dokter SONYA CORNELIA SINAGA NAINGGOLAN untuk tempat tinggal dan meneruskan praktek dokter dari Almarhun Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN disebut juga Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN, karena Nyonya Dokter SONYA CORNELIA SINAGA NAINGGOLAN adalah anak yang dibanggakan nya**” ( Vide 1, Hal 4 dan 5 );

8. Bahwa alasan selanjutnya yang menyatakan Penggugat tidak berhak atas Rumah Peninggalan Dokter Seri Condar Nainggolan yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW. 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat atas Nama Dokter Seri Condar Nainggolan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan diperkuat dengan Keterangan yang dimuat dalam Akta Pernyataan No. 02, tertanggal 07-08-2015 dihadapan Notaris Heidy Handriati, S.H., MKn, yang menyatakan “**Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN disebut juga Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN yaitu Tuan SUNDAR PARSAULIAN NAINGGOLAN dan Tuan ALBERT HASUDUNGAN NAINGGOLAN telah mendapat dari Ayahnya rumah di Jalan Mataram I/5, Jakarta Selatan. Bahwa Para Penghadap mengetahui bahwa Nyonya IDA ROSIANA LUBIS sudah diberikan oleh Ayahnya Almarhum Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN disebut juga Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN sebidang tanah yang terletak di daerah Lenteng Agung dengan luas kurang lebih 2000 m<sup>2</sup> ( dua ribu meter persegi )**” ( Vide 1 Hal 5);

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



9. Bahwa Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi baik secara *materil* dan *immateril* kepada Penggugat sekalipun sudah adanya Putusan *In craht van gewijsde* (keputusan yang berkekuatan hukum tetap) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bersama dengan Jawaban Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*, kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMER**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan kekeliruan mengenai pihak (*error in persona*), karena gugatan mengandung kesalahan formil (cacat formil) sehingga gugatan *a quo* tidak dapat di terima;
3. Menyatakan Gugatan kurang pihak *plurium litis consortium*, dikarenakan dalam gugatan kurang pihak sehingga gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), di karenakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat maka tidak berdasar hukum atau tidak jelas dasar hukumnya sehingga gugatan *a quo* tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
5. Menyatakan Tergugat Berhak atas sebidang Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan atas nama Dokter Seri Condar Nainggolan;
6. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
7. Menyatakan Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi baik secara *materil* dan *immateril* kepada Penggugat sekalipun sudah adanya Putusan *In craht van gewijsde* (keputusan yang berkekuatan hukum tetap);
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini/Menetapkan biaya perkara ini menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**SUBSIDAIR:**

Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah pula memberikan jawaban tertanggal 20 September 2023 yang untuk selengkapnya sebagai berikut:

## I. DALAM POKOK PERKARA.

1 Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;

2 Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Hak Guna Bangunan Nomor 948/Petojo Selatan Seluas 888 M2 terletak di Jalan Kesehatan Raya No. 15, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

3 Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat sesuai dengan data pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 948/Petojo Selatan diuraikan sebagai berikut:

“Bahwa Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan terbit tanggal 27-10-1983 atas nama Dokter Serie Condor Nainggolan Seluas 888 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 860/1983 tanggal 25-08-1983, dan telah berakhir hak nya tanggal 26-10-2003 yang dalam kolom penunjuk merupakan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 5850-seb”

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 4 Oktober 2023 dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 11 Oktober 2023 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan dupliknya meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

1. Bukti P-1 : Surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, Nomor :

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HP.03.03/619-31.71/III/2020 tanggal 2 Maret 2020, perihal Permohonan Penjelasan Status HGB No. 948/Petojo Selatan, kepada Penggugat;

2. Bukti P-2 : Copy Surat Keterangan Waris Almarhum Dr. Seri Condar Nainggolan tanggal 7 September 1997 yang telah disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Selong No. 20/1.711.1 tanggal 4 Desember 1997 dan disaksikan oleh Camat Kebayoran Baru No. 127/KB.I/1997 tanggal 10 Desember 1997;

3. Bukti P-3 : Surat Tanda Laporan Kehilangan/ Kerusakan Barang/ Surat-surat Nomor : 4945/X/2022/PMJ/RESTRO JAKSEL tanggal 19 Oktober 2022, yang dibuat di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resor Metro Jakarta Selatan, tentang kehilangan Asli Surat Keterangan Waris tertanggal 7 September 1997, yang diketahui Lurah Selong tertanggal 04 Desember 1997, dan diketahui Camat Kebayoran Baru tertanggal 10 Desember 1997;

4. Bukti P-4 : Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan Nomor : 10 tanggal 21 Juni 1999 yang dibuat dihadapan DR. HM. RIDHWAN INDRA R.A., S.H., MM. Notaris di Bekasi;

5. Bukti P-5 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Ida Rosianna Nainggolan, dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3171015402420003;

6. Bukti P-6 : Kartu Keluarga No. 3171010101093352, atas nama kepala keluarga Ida Rosianna Nainggolan, dikeluarkan tanggal 04-02-2011.

7. Bukti P-7 : Sertipikat Medis Penyebab Kematian atas nama Albert H. Nainggolan yang di sahkan oleh Rumah Sakit Umum UKI Cawang, tanggal 29 Mei 2023.

8. Bukti P-8 : Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum S.P Nainggolan, tanggal 12 Juni 2023, yang dicatat dalam buku register Kelurahan Cipete Selatan, Nomor : 63/PC.01.09, tanggal 26/06/2023 dan dicatat dalam buku register Kecamatan Cilandak Nomor : 364/PC.01.09, tanggal 05/07/2023.

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.

#### 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

9. Bukti P-9 : Gambar denah/peta lokasi atas objek yang terletak di Jl. Kesehatan No. 15 RT. 001/007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, beserta penjelasan batas-batas wilayah dari objek tanah berikut bangunan tersebut.
10. Bukti P-10 : Surat dari Kuasa Hukum Penggugat Nomor : 090/Sek-tba/II/2023 tanggal 22 Februari 2023, perihal Peringatan (Sommasi) kepada Tergugat agar melakukan pembagian atas harta peninggalan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kesehatan No. 15 RT. 001/007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, kepada Penggugat (Ida Rosianna Nainggolan).
11. Bukti P-10a : Bukti pengiriman Surat Nomor : 090/Sek-tba/II/2023 tanggal 22 Februari 2023, yang dikirim dengan jasa kirim Pos, dengan nomor resi : P2302230029065, tertanggal 23 Februari 2023.
12. Bukti P-10b : Surat balasan dari Tergugat tanggal 27 Februari 2023, atas Surat Penggugat Nomor : 090/Sek-tba/II/2023;
13. Bukti P-10c : Fotocopy Surat Penggugat Nomor : 092/Sek-tba/II/2023 tanggal 28 Februari 2023, perihal tanggapan atas Surat dari Tergugat tertanggal 27 Februari 2023.
14. Bukti P-10d : Bukti pengiriman Surat Nomor : 092/Sek-tba/II/2023 tanggal 28 Februari 2023, yang dikirim dengan jasa kirim Pos, dengan nomor resi : P2302280104922, tertanggal 28 Februari 2023.
15. Bukti P-10e : Surat Balasan dari Tergugat tanggal 03 Maret 2023 atas surat Penggugat Nomor : 092/Sek-tba/II/2023.
16. Bukti P-10f : Surat Nomor : 095/Sek-tba/III/2023 tanggal 15 Maret 2023, perihal keberadaan PT. Andraya Tour di Jl. Kesehatan Raya No. 15, RT 001/ 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Perjanjian/ kontrak yang Tergugat buat dengan PT. Andraya Tour.

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





17. Bukti P-10g : Bukti pengiriman Surat Nomor : 095/Sek-tba/III/2023 tanggal 15 Maret 2023, yang dikirim dengan jasa kirim Pos, dengan nomor resi : P2303160085177, tertanggal 16 Maret 2023.

18. Bukti P-11 : Foto Plang nama Prakter Dokter atas nama Dokter Sonya C. Nainggolan, yang diambil pada tanggal 22 Oktober 2023.

19. Bukti P-12 : Foto plang Praktek Dokter atas nama Dokter Sonya C. Nainggolan, yang diambil dari <https://www.google.com/maps>, tanggal 22 Oktober 2023.

20. Bukti P-13 : Kartu Keluarga No. 3171010101093352, atas nama kepala keluarga Ida Rosianna Nainggolan (Penggugat) dikeluarkan tanggal 29-11-2019;

fotocopy bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama **MISNI** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat (Ibu Ida Rosianna Nainggolan);
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Asisten rumah tangga dan diberikan gaji oleh anaknya Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja di tempat Penggugat sejak bulan Juni 2021 sampai dengan sekarang, di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT 001 RW 007, Kelurahan Petojo selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.
- Bahwa Saksi tinggal bersama dengan Penggugat, di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT 001 RW 007, Kelurahan Petojo selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah yang ditempati di Jalan Kesehatan itu rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal sendiri dan suaminya telah meninggal;
- Bahwa Penggugat hanya tinggal berdua dengan saksi di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan ibu Sonya (Tergugat) yaitu masalah rumah dan tanah, tahu dari cerita Penggugat;

Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Masalahnya adalah Katanya rumah itu rumah Penggugat tapi kata Tergugat itu rumah Tergugat;
- Bahwa Rumah itu adalah rumah warisan dari orangtua Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah itu sebagian kepunyaan Penggugat (Paviliun), Rumah utama kepunyaan Penggugat dan Tergugat (Penggugat di atas dan Tergugat di bawah);
- Bahwa Penggugat bercerita bahwa bukti kepemilikan rumah tersebut tidak tahu;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada komunikasi sama sekali.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti T-1 : KTP (Kartu Tanda Penduduk)
2. Bukti T-2 : Sertifikat HGB No : 948/Petojo Selatan/1983
3. Bukti T-3 : Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan No. 10 tertanggal 21 Juni 1999, yang di buat dihadapan Notaris DR. H.M. Ridhwan Indra R.A. S.H., M.H.
4. Bukti T-4 : Akta Pernyataan No. 02 tertanggal 07 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Heidy Handriati, S.H., MKn.
5. Bukti T-5 : Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun 2016 NOP : 317307000200300380, Nama OP : Dr. Sonja Cornelia Nainggolan Total : 38.645.425
6. Bukti T-6 : Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun 2017 NOP : 317307000200300380, Nama OP : Dr. Sonja Cornelia Nainggolan Total : 33.247.696
7. Bukti T-7 : Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun 2018 NOP : 317307000200300380, Nama OP : Dr. Sonja Cornelia Nainggolan Total : 36.518.021

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T-8 : Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun 2019 NOP : 317307000200300380, Nama OP : Dr. Sonja Cornelia Nainggolan Total : 0 (Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Gambir Tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2019);
9. Bukti T-9 : Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun 2020 NOP : 317307000200300380, Nama OP : Dr. Sonja Cornelia Nainggolan Total : 0 (Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Gambir Tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2020);
10. Bukti T-10 : Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun 2021 NOP : 317307000200300380, Nama OP : Dr. Sonja Cornelia Nainggolan Total : 0 (Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Gambir Tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2021);
11. Bukti T-11 : Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun 2022 NOP : 317307000200300380, Nama OP : Dr. Sonja Cornelia Nainggolan Total : 0 (Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Gambir Tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2022);
12. Bukti T-12 : Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun 2023 NOP : 317307000200300380, Nama OP : Dr. Sonja Cornelia Nainggolan Total : 0 (Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Gambir Tentang Pemberian

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2023);

13. Bukti T-13 : Gugatan No.  
131/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Pst, tertanggal 4 Mei 2023;

14. Bukti T-14 : Gugatan No.  
289/Pdt/2023/Pn.Jkt.Pst tertanggal 4 Juli 2023;

fotocopy bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat, saksi ataupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa pada tanggal 05 Januari 2024 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap Objek Sengketa, tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15, RT.001, RW.007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 888 m2 (delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas objek sengketa, sebagai berikut:

- Sebelah Utara : rumah No. 15/ A2;
- Sebelah Timur : Petojo Enclek VII;
- Sebelah Barat : Jl. Kesehatan Raya;
- Sebelah Selatan : HGB 1682/Petojo Selatan

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 17 Januari 2024 dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 15 Januari 2024 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya selain mengenai pokok perkaranya telah pula mengajukan eksepsi yang untuk selengkapnya sebagai berikut :

**a. Eksepsi *Error In Persona* gugatan mengandung cacat formil mengenai pihak**

Bahwa pencantuman identitas dalam gugatan Penggugat identitas Tergugat adalah Dokter Sonya Cornelia Sinaga Nainggolan sebagai Tergugat, sedangkan identitas Klien kami (Tergugat) adalah bernama: DR. Sonja Cornelia Nainggolan sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) maka ada eksepsi diskualifikasi *in person* atau terdapat kekeliruan mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat, karena gugatan mengandung kesalahan formil (cacat formil) mengenai pihak yang harus digugat (**Yurisprudensi MARI No. 601 K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977**). Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

1. Bahwa Penggugat tidak menarik Camat Kemayoran Baru yang pada saat itu dibawah Jabatan Drs. Noorzaman Ischak sebagai pihak dalam pembuatan Surat Keterangan Waris. Sehingga dengan tidak diikutsertakannya Camat Kemayoran Baru sebagai Turut Tergugat, maka pihak-pihak dalam gugatan *a quo* tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan, sehingga gugatan *a quo* mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*;

2. Bahwa Penggugat tidak menarik Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H.M RIDHWAN INDRA R.A, S.H., MM., sebagai pihak yang telah membuat Akta Pelepasan Hak Bagian Dalam Warisan guna di terbitkannya Sertifikat atas obyek perkara *a quo*, padahal pihak Notaris PPAT mempunyai kepentingan untuk membuktikan kewenangan dan dasar hukum dalam pengikatan atas obyek perkara. Sehingga dengan tidak diikutsertakannya Pihak Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat, maka pihak-pihak dalam gugatan *a quo* tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan *a quo* mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*;

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.





3. Bahwa hal ini telah menjadi dasar **Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K / Sip /1972 tanggal 11 Oktober 1975** yang menegaskan :

“ Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima ” ;

Demikian pula bahwa dalam putusan **Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/ Sip/ 1972 Tanggal 8 Juni 1976**, menyatakan :

“ *Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat* ”.

4. Dengan demikian dengan tidak mengikutsertakan pihak Notaris/Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H.M RIDHWAN INDRA R.A, S.H., MM. sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**c. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*)**

1. Bahwa Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, karena Tanah dan Bangunan yang diklaim oleh Penggugat terbukti tidak ada kaitan maupun hubungan hukum apalagi tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat oleh karenanya tidak relevan Penggugat menggugat Tergugat.

Hal ini karena Pasal 1365 KUHPdata tersebut mensyaratkan 4 unsur seseorang yang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* yaitu:

- Adanya perbuatan melawan hukum.
- Adanya kesalahan.
- Perbuatan yang melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain.
- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang timbul.

2. Bahwa menurut Munir Fuady, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum menyatakan :

“sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

*Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



1. Ada Suatu Perbuatan;
2. Perbuatan itu Melawan Hukum;
3. Ada Kesalahan dari Pelaku;
4. Ada Kerugian Korban;
5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian;

Bahwa berdasarkan ketentuan dan unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdata sebagaimana tersebut diatas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, karena tanah yang dikuasai, dan digunakan oleh TERGUGAT BUKAN TANAH dan BANGUNAN MILIK PENGGUGAT, hal mana sebagaimana pula dalam dalil-dalil gugatan dalam Posita dan Petitum gugatan Penggugat yang mengklaim Objek Tanah dan Bangunan oleh karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, maka tidak ada kerugian yang diakibatkan oleh Tergugat kepada Penggugat, dengan demikian tidak berdasar hukum atau tidak jelas dasar hukumnya Penggugat menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena syarat sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian yang timbul tidak terpenuhi.

**3. Bahwa adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan dari Penggugat yang mendalilkan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata tetapi dalam gugatannya tidak mencantumkan dan menguraikan dasar hukum gugatannya sehingga membuat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai materi pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*) dengan alasan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, Tanah dan Bangunan yang diklaim oleh Penggugat terbukti tidak ada kaitan

*Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun hubungan hukum dengan Penggugat, karena tanah yang dikuasai dan digunakan oleh Tergugat bukan tanah dan bangunan milik Penggugat oleh karenanya tidak relevan Penggugat menggugat Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, menyatakan bahwa tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan haknya ke pengadilan, maka hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar diajukannya tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, pada pokoknya Penggugat menuntut setengah bagian atas harta peninggalan Almarhum Dokter Seri Condar Nainggolan berupa Tanah dan Bangunan obyek sengketa yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW. 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan atas Nama Dokter Seri Condar Nainggolan dengan luas 888 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang saat ini dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana kita ketahui munculnya sengketa waris disebabkan karena adanya pelanggaran hak yang dilakukan oleh ahli waris yang satu kepada ahli waris lainnya. Manakala ada seseorang yang mendalilkan bahwa hak warisnya telah dilanggar oleh ahli waris yang lain, sedangkan cara kekeluargaan sudah ditempuh namun tidak dapat diselesaikan, maka ia akan mencari keadilan untuk mendapatkan haknya tersebut melalui pengajuan perkara gugatan harta waris ke pengadilan;

Menimbang, bahwa manakala terjadi/muncul tindakan hukum seperti tersebut di atas, misalnya salah satu pihak atau lebih yang merasa haknya tidak diserahkan atau diberikan oleh pihak yang lain, maka ia akan menyatakan bahwa haknya telah dilanggar oleh orang lain tersebut. Sehingga muncullah gugatan waris dari orang tersebut ke pengadilan guna menuntut haknya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat merupakan seseorang yang merasa bahwa haknya telah dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif ada atau tidak adanya suatu perkara harus

*Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa haknya atau hak mereka dilanggar yaitu penggugat atau para penggugat;

Menimbang, bahwa orang yang bertindak sebagai penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Yang dimaksud dengan Penggugat yang mempunyai kapasitas adalah pihak yang sebenarnya ada hubungan hukum dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar atau pihak tersebut mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut. Orang tersebut mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena ada hubungan hukum dengan perkara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, menyangkut kedudukan dan kapasitas Penggugat bila dihubungkan dengan surat bukti T.4 berupa Akta "Pernyataan" No. 02 tertanggal 07 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Heidy Handriati, S.H., M.Kn., dimana dalam akta pernyataan tersebut menyatakan bahwa Tanah dan Bangunan obyek sengketa yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW. 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan atas Nama Dokter Seri Condar Nainggolan **telah diberikan kepada Nyonya Dokter Sonya Cornelia Sinaga Nainggolan/Tergugat untuk tempat tinggal dan meneruskan praktek Dokter Seri Condar Nainggolan;**

Menimbang, bahwa alasan lain sehingga Penggugat tidak berhak mendapatkan setengah bagian atas harta warisan peninggalan Almarhum Dokter Seri Condar Nainggolan sebagaimana keterangan yang dimuat dalam Akta Pernyataan No. 02, tertanggal 07-08-2015 dihadapan Notaris Heidy Handriati, S.H., MKn, yang menyatakan **"Bahwa anak-anaknya kecuali Nyonya Dokter SONYA CORNELIA SINAGA NAINGGOLAN telah bersekolah di luar negeri tetapi tidak menghasilkan apa-apa. Oleh karena itu, Almarhum Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN disebut juga Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN menyatakan Tanah dan Bangunan Tersebut diberikan kepada Nyonya Dokter SONYA CORNELIA SINAGA NAINGGOLAN untuk tempat tinggal dan meneruskan praktek dokter dari Almarhun Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN disebut juga Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN, karena Nyonya Dokter SONYA CORNELIA SINAGA NAINGGOLAN adalah anak yang dibanggakannya"** ;

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



Menimbang, bahwa selain itu alasan yang menyatakan bahwa Penggugat tidak berhak atas tanah dan bangunan obyek sengketa Peninggalan Almarhum Dokter Seri Condar Nainggolan yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No. 15 RT. 0014, RW. 007, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat atas Nama Dokter Seri Condar Nainggolan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan, sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan No. 02. tertanggal 07 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Heidy Handriati, S.H., M.Kn., menyatakan bahwa ***“Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN disebut juga Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN yaitu Tuan SUNDAR PARSAULIAN NAINGGOLAN dan Tuan ALBERT HASUDUNGAN NAINGGOLAN telah mendapat dari Ayahnya rumah di Jalan Mataram I/5, Jakarta Selatan. Bahwa Para Penghadap mengetahui bahwa Nyonya IDA ROSIANA LUBIS sudah diberikan oleh Ayahnya Almarhum Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN disebut juga Dokter SERI CONDAR NAINGGOLAN sebidang tanah yang terletak di daerah Lenteng Agung dengan luas kurang lebih 2000 m<sup>2</sup> ( dua ribu meter persegi )”***;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawaban Turut Tergugat dan sesuai pula dengan surat bukti P.1 dimana dalam data pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 948/Petojo Selatan dinyatakan : “Bahwa Hak Guna Bangunan No. 948/Petojo Selatan terbit tanggal 27-10-1983 atas nama Dokter Serie Condor Nainggolan Seluas 888 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 860/1983 tanggal 25-08-1983, telah berakhir haknya pada tanggal 26 Oktober 2003 yang dalam kolom penunjuk merupakan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 5850-seb”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Penggugat sudah tidak ada kaitan maupun hubungan hukum dengan tanah dan bangunan obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat, oleh karenanya Penggugat tidak berhak atas setengah bagian tanah dan bangunan obyek sengketa peninggalan Almarhum Dokter Serie Condor Nainggolan, sehingga tidak relevan jika Penggugat menggugat Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat yang menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*) dengan alasan karena Penggugat tidak ada kaitannya dan hubungan hukum dengan tanah dan bangunan obyek sengketa patut dan beralasan untuk dikabulkan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dikabulkan, maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya yang diajukan oleh Tergugat tidak akan dipertimbangkan lagi;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dikabulkan maka terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijke verklaard* );

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijke verklaard* ), maka materi pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak akan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijke verklaard* ), maka Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENGADILI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijke verklaard* );
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.350.000,00,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2024 oleh kami Teguh Santoso, S.H., selaku Ketua Majelis Hakim, Toni Irfan, S.H., dan Suparman, S.H., M.H., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 07 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 07 Pebruari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dra. Haridah

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulkam, M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toni Irfan, S.H.

Teguh Santoso, S.H.

Suparman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dra. Haridah Sulkam, M.H.

## Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00,-
Biaya Proses	: Rp. 150.000,00,-
Redaksi	: Rp. 10.000,00,-
Materai	: Rp. 10.000,00,-
Panggilan	: Rp. 110.000,00,-
PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,00,-
PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,00,-
Pemeriksaan setempat	: Rp.1.000.000,00,-
PNBP Pemeriksaan setempat	: Rp. 10.000,00,-
Total	: Rp.1. 350.000,00,-

(satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 35 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.