



**PUTUSAN**

**Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Siti Asmah, S.E.**, bertempat tinggal di Jl.Mampang Prapatan II Nomor 32 RT / RW. 008 / 03, Kel. Mampang Prapatan, Kec. Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. M. ALI SYAIFUDIN, SH., MH. 2. MUCHLIS, SH. 3. DODI RUSMANA, SH., MH. 4. SALINDRO ADIYANTO,SH. Para Advokat dan Penasehat Hukum dari Lembaga Bantuan Hukum Hade Indonesia (LBH-HIR) berkantor di Jalan H. Naman/Swakarsa III No. 3 Kel. Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa Nomor 09/LBH-HIR/Pdt-G/V/2020, tanggal 8 Mei 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Tjuk Untung Fathya Surapati**, bertempat tinggal di Jl. Janur Indah LA Nomor 9/2 32 RT / RW. 001 / 018, Kel. Kelapa Gading, Kec. Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara. ,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. SABAR OMPU SUNGGU, SH., MH. 2. YAKOB BUDIMAN, SH. 3. ANTONIUS TOMMY, SH. 4. HASNIL, SH. 5. RONALD CRITIAN SILAEN, SH. 6. RUSTAM EFENDI PANDIANGAN, SH. Para Advokat dan/ atau Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Advokat “ SABAR OMPU SUNGGU, SH.,MH & PARTNERS “ beralamat di Jalan Asem Baris Raya No. 7 Tebet Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa No.1343/SK/VI/2020, tanggal 16 Juni 2020, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 4 Mei 2020 dalam Register Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2006, PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah melakukan hubungan hukum yaitu jual beli berdasarkan akta jual beli nomor 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), dengan sertifikat SHM Nomor : 575 atas nama TERGUGAT.
2. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT mendapatkan tanah tersebut berasal dari tanah negara bekas Eig.No.6117 seb.) yang diberikan Sertifikat Hak Pakai No. 13 pada tahun 1979 dan kemudian diberikan sertifikat Hak Milik No 575/ Mampang Prapatan pada tahun 2000.
3. Bahwa sertifikat Hak Milik No 575 atas nama TERGUGAT diperoleh secara sah dan telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sertifikat tersebut didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Nomor : 1.711.2/858/HM/SK/2000 yang sebelumnya telah diberikan Sertifikat Hak Pakai atas nama TERGUGAT, serta juga secara sah dan telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan Surat Keputusan Gub.Kep.DKI.Jak, tanggal 4 Juli 1979 No. 408/119//HP/S/2/1979.
4. Bahwa TERGUGAT telah mendapatkan Sertifikat Hak Pakai pada tahun 1979 dan mendapatkan Pemberian Izin Bersyarat untuk bangunan berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 3580/IMB-PG/S179 tentang pemberian Izin bersyarat untuk bangunan di RT. 004/03 Kelurahan mampang prapatan (selanjutnya disebut IMB).
5. Bahwa selanjutnya berdasarkan IMB tersebut, TERGUGAT selama ini hanya mendirikan bangunan rumah hunian, bukan bangunan sekolah, taman kanak-kanak (TK) yang kemudian dipakai sebagai rumah hunian /rumah tempat tinggal.
6. Bahwa tanah milik TERGUGAT telah terlebih dahulu diterbitkan Hak Pakai No. 13/mampang prapatan pada tahun 1979, yang kemudian diberikan sertifikat Hak Milik No 575/ Mampang Prapatan pada tahun 2000.

*Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tanah milik TERGUGAT tepat berada di Jalan. H. ABDUL HAMID RT.004/03, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan sebagaimana tercantum dalam Gambar Situasi Nomor: 13/2299/1079 maupun dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Nomor: 1.711.2/858/HM/SK/2000 Memutuskan Menetapkan KETIGA, yang berbunyi: "KETIGA : Memberikan Kepada Sdr. TJUK UNTUNG FATHYA SURAPATI Warga Negara Indonesia Hak Milik Atas Sebidang tanah sesuai gambar situasi 12-12-1979, no 13/2299/1079 seluas 620 m<sup>2</sup> terletak di Jalan. H. ABDUL HAMID RT.004/03, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan".

8. Bahwa dengan adanya bukti serta asal usul tanah yang menurut PENGGUGAT jelas, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT melakukan transaksi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006, dengan sertifikat SHM Nomor : 575 atas nama TERGUGAT.

9. Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT melakukan pengecekan atau pemeriksaan ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan untuk memastikan apakah ada sengketa dengan pihak lain, dan ternyata oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tanah dan SHM tersebut bersih dan tidak ada sengketa di maksud, serta benar telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.

10. Bahwa atas bukti dan hal-hal tersebut, PENGGUGAT membeli tanah tersebut dari TERGUGAT, di hadapan pejabat yang berwenang dengan cara pembayaran kredit (KPR).

11. Bahwa PENGGUGAT dalam hal ini mengajukan permohonan pemberian kredit pada PT. Bank Central Asia ( BCA ) yang berkedudukan di Jakarta, dengan jaminan berupa SHM Nomor : 575 atas nama TERGUGAT. yang kemudian dilakukan kroscek dan hasil kroscek tanah dan SHM tersebut tidak ada masalah dengan pihak lain atau keberatan.

12. Bahwa karena tidak ada masalah dengan pihak lain atau keberatan, maka jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT terjadi, dan PT. Bank Central Asia ( BCA ) melakukan proses KPR selama 10 tahun sesuai dengan Hak Tanggungan Nomor : 967/2006 tertanggal 12 April 2006, serta Hak Tanggungan tersebut dibuat di hadapan dan didaftarkan pada NOOR KHOLIS, S.H., M.H. selaku Notaris/PPAT.

13. Bahwa sebelum masa KPR berakhir, KPR diambil alih atau take over oleh PT. Bank Negara Indonesia Tbk (BNI), sebagaimana Hak

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Tanggung Nomor 172/2008 tertanggal 30 Januari 2008 dan dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Efran Yulianto, S.H.,M.Kn

**14.** Bahwa sebelum dilakukan take over, PT. Bank Negara Indonesia Tbk (BNI) kembali melakukan kroscek dan ternyata oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanah dan SHM tersebut tidak bermasalah atau tidak ada sengketa. Oleh karena hal tersebut proses pengambil alihan KPR tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.

**15.** Bahwa oleh PENGGUGAT Proses KPR telah diselesaikan sehingga tanah dan SHM tersebut mutlak menjadi hak milik PENGGUGAT, hal ini sebagaimana surat ROYA dari PT. Bank Negara Indonesia Tbk (BNI) jakarta, sebagaimana suratnya tertanggal 14 – Juli – 2015 dengan nomor JKL / 3 : 2 / 19609, serta oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan. Tanah dan SHM tersebut telah di Roya tertanggal 16 September 2015.

**16.** Bahwa pada tanggal 5 juni 2017, PENGGUGAT terkejut dikarenakan telah adanya Gugatan Perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor : 353/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel. dengan pihak Penggugat Brigadir Jenderal TNI M.Munib, S.Ip., Bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur Zeni Angkatan Darat, melawan Tergugat I SITI ASMAH, S.E., Tergugat II TJUK UNTUNG FATHYA SURAPATI, Turut Tergugat I Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan. Dan Turut Tergugat II NOOR KHOLIS, S.H., M.H. selaku Notaris/PPAT.

**17.** Bahwa selama menguasai dan menempati tanah dan bangunan tersebut, PENGGUGAT telah merehap tanah dan bangunan di atasnya dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2020 yang ditaksir menghabiskan dana sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah), serta selain hal tersebut PENGGUGAT juga telah menghabiskan biaya merawat tanah dan bangunan dalam obyek perkara sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), pada saat ini tahun 2020 berdasarkan apraisal harga rumah tersebut adalah Rp 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah)

**18.** Bahwa dalam Gugatan tersebut telah diputus dengan Amar Putusan seperti pada point 8 yang berisi : “menyatakan tidak berkekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik No 575/ Mampang Prapatan atas nama Tergugat I, Gambar situasi Nomor 13/2299/1979 NIB :09.02.03.02.00359 tertanggal 12 Desember 1979”., dan pada amar putusan point 9 yang berisi : “menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II, karena tanah objek perkara adalah milik

*Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



Penggugat”, serta pada amar putusan point 10 yang berisi :  
“menyatakan tidak sah dan cacat Hukum Peralihan (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 575/ Mampang Prapatan, Gambar situasi Nomor 13/2299/1979 NIB :09.02.03.02.00359 tertanggal 12 Desember 1979. Yang semula atas nama Tergugat II Menjadi atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Turut Tergugat I”.

**19.** Bahwa atas perbuatan TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah di rugikan serta PENGGUGAT kehilangan haknya sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No 575/ Mampang Prapatan atas nama PENGGUGAT, dan hal ini dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum.

**20.** Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut Hoge Raad adalah termasuk setiap perbuatan ataupun tindak Perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, ataupun bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati hati, orang yang karena kesalahannya menyebabkan timbulnya kerugian bagi orang lain sebagai akibat dari perbuatannya, wajib membayar ganti rugi

**21.** Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* (“BW”), dalam Buku III BW, yang berbunyi:

✓ *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

**22.** Menurut J Satrio, 1992, Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang – Undang Bagian Kedua, PT. Cipta Aditya Bhakti, Bandung, suatu perbuatan hukum dapat di katagorikan sebagai perbuatan melawan hukum harus terpenuhi 4 (empat) hal, yaitu :



- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan di sini adalah perbuatan baik bersifat positif dan negatif.
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum dapat berupa : a. bertentangan melanggar orang lain, b. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, c. bertentangan dengan kesusilaan, d. bertentangan dengan kepentingan umum.
- c. Ada Kerugian.
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul.

22. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka TERGUGAT telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang merugikan PENGGUGAT dan patut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan tersebut.

23. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maka PENGGUGAT mengalami kerugian, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil, yaitu sebagai berikut :

a. Bahwa kerugian materiil yang PENGGUGAT alami yakni hilangnya hak PENGGUGAT untuk menikmati dan terhalang hak PENGGUGAT untuk menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan yang telah PENGGUGAT rawat dan jaga, kerugian materii yaitu :

- Biaya pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu miliar lima ratus juta rupiah).
- Biaya Renovasi rumah dan bangunan PENGGUGAT sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah).
- biaya perawatan diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

b. Bahwa selain kerugian materiil yang telah diderita oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateriil yakni tidak nyamannya perasaan PENGGUGAT dalam mengurus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan ini, apabila dikompensasikan dengan rupiah, sebesar Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah )

25. Bahwa agar menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (Dwangsong) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, setiap TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

24. Bahwa atas gugatan terdahulu dengan nomor perkara : 353/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang telah diputus dengan amar putusannya sangat merugikan diri PENGGUGAT baik hilangnya tanah beserta bangunan rumah PENGGUGAT dan terganggunya psikis PENGGUGAT,serta hilangnya kekuatan hukum dan keabsahan Sertifikat Hak Milik No 575/ Mampang Prapatan atas nama PENGGUGAT, maka beralasanlah apabila PENGGUGAT mengajukan gugatan dalam perkara aquo.

25. Bahwa selain hal tersebut di atas, PENGGUGAT juga memohon untuk menghentikan segala aktifitas dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pokok perkara aquo sampai dengan selesainya perkara aquo.

26. Bahwa PENGGUGAT momohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa perkara untuk menghentikan segala aktifitas yang berkaitan dalam pokok perkara aquo serta sampai dengan selesainya perkara aquo.

27. Bahwa PENGGUGAT memohon sita jaminan rumah TERGUGAT atas nama TJUK UNTUNG FATHYA SURAPATI Alamat: Jl. Janur Indah LA Nomor 9/2 32 RT / RW 001 / 018 Kel. Kelapa Gading Kec. Kelapa Gading Kota Admisnistrasi Jakarta Utara ;

Berdasarkan seluruh alasan dan dalil-dalil yang diuraikan di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## **PRIMER :**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT sebagai **Perbuatan Melawan Hukum ;**

Halaman 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



3. Menghukum TERGUGAT membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT secara tanggung renteng, tunai dan seketika sebesar :

a. kerugian materil yaitu :

- pembelian tanah dan bangunan sebesar RP.1.500.000.000,- ( Satu miliar lima ratus juta rupiah ).
- renovasi rumah dan bangunan PENGGUGAT sebesar Rp.3.000.000.000,- ( Tiga miliar rupiah ).
- biaya perawatan diperhitungkan sebesar diperhitungkan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

a. Kerugian Imateriil :

Bahwa PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateril yakni tidak nyamannya perasaan PENGGUGAT dalam mengurus permasalahan ini, apabila dikompensasikan dengan rupiah, sebesar Rp. 10.000.000.000,- ( Sepuluh miliar rupiah )

4. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan rumah kepada tergugat atas nama Tergugat dengan alamat Jl. Janur Indah LA Nomor 9/2 32 RT / RW 001 / 018 Kel. Kelapa Gading Kec. Kelapa Gading Kota Admisnistrasi Jakarta Utara

5. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu rupiah) perhari, setiap TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai di laksanakan ;

6. Memohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa perkara ini untuk menghentikan segala aktifitas dan perbuatan hukum yang berkaitan dalam pokok perkara aquo serta sampai dengan selesainya perkara aquo;

7. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada TERGUGAT;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan seadil-adilnya yang menurut hukum layak dan patut (*Ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat telah hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dodong Iman Rusdani, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Juli 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak secara rinci mengenai batas – batas tanah dan nama-nama semua batas sebelah menyebelah yang diakui milik Penggugat, sehingga membuat kabur (tidak jelas) gugatan itu sendiri;

Oleh karena dalam gugatan Penggugat tersebut tidak dijelaskan mengenai letak batas-batas tanah sengketa. Maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1995 yang menyatakan "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".

2. Bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat yaitu pada poin 4 dan poin 6 halaman 7 s/d 8 adalah SANGAT KABUR/TIDAK JELAS dengan uraian sebagai berikut:

- a. Petitum Penggugat dalam **Poin 4** yang menyatakan: "*menghukum tergugat untuk menyerahkan rumah kepada tergugat atas nama tergugat dengan alamat Jl. Janur Indah LA Nomor 9/2 32 RT/RW 001/018 Kel. Kelapa Gading Kec. Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara*".

Petitum Penggugat tersebut sangatlah kabur/tidak jelas yang menyatakan menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah kepada Tergugat.



b. Petitum Penggugat dalam **Poin 6** yang menyatakan: “*memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghentikan segala akifitas dan perbuatan hukum yang berkaitan dalam pokok perkara a quo serta sampai dengan selesainya perkara a quo.*”

Petitum Penggugat tersebut kabur/tidak jelas mengenai aktifitas dan perbuatan hukum apa yang harus dihentikan oleh Tergugat.

Maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan : “*oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*”

**Berdasarkan Eksepsi** tersebut di atas sangat beralasan dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidak – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Out Vankelijk Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

### **I. DALAM KONPENSI**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat dalam Jawaban ini;
3. Bahwa awalnya tanah milik Tergugat yang terletak di Jalan H. ABDUL HAMID RT.004/03, Kel. Mampang Prapatan, Kec. Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan berasal dari tanah Negara bekas (Eig. No. 6117 seb.) yang diberikan Sertifikat Hak Pakai No. 13 atas nama Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Gub.Kep.Dki.Jak No. 408/119//HP/S/2/1979 tertanggal 04 Juli 1979 dan kemudian diberikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan atas nama Tergugat pada tahun 2000 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Nomor: 1.711.2/858/HM/SK/2000;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan atas nama Tergugat diperoleh secara sah dan memenuhi ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, yang mana sertifikat tersebut di

*Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



dasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Nomor: 1.711.2/858/HM/SK/2000, Memutuskan Menetapkan KETIGA, yang berbunyi : *"KETIGA : Memberikan kepada Sdr. TJUK UNTUNG FATHYA SURAPATI Warga Negara Indonesia Hak Milik atas Sebidang tanah sesuai Gambar Situasi 12-12-1979, No. 13/2299/1079 seluas 620 m<sup>2</sup> terletak di Jalan H. ABDUL HAMID RT.004/03, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan."*;

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan atas nama Tergugat diterbitkan pada tahun 2000, dimana sejak terbitnya Sertifikat tersebut sampai dengan 5 (lima) tahun kemudian atau sampai dengan tahun 2005, tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat serta tidak mengajukan upaya hukum gugatan ke Pengadilan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

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

6. Bahwa benar pada tahun 2006, Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli telah melakukan hubungan hukum yaitu jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Jl. H. ABDUL HAMID RT.004/03, Kel. Mampang Prapatan, Kec. Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006 sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang;

7. Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dengan pembayaran secara kredit (KPR) kepada PT. Bank Central Asia (BCA) berkedudukan di Jakarta yang jaminannya berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan atas nama Tergugat. Atas pengajuan

*Halaman 11 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr*



permohonan Kredit (KPR) dari Penggugat, maka PT. Bank Central Asia (BCA) telah melakukan pengecekan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan yang hasilnya adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan tidak bermasalah atau tidak ada sengketa;

8. Bahwa dikarenakan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan tidak bermasalah ataupun keberatan dengan pihak lain, maka terjadi jual beli antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli. Penggugat mengajukan proses Kredit (KPR) kepada PT. Bank Central Asia (BCA) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan yang dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Hak Tanggungan No: 967/2006 tertanggal 12 April 2006 yang dibuat dihadapan dan di daftarkan pada Notaris/PPAT, Noor Kholis, S.H.,M.H.;

9. Bahwa sebelum masa Kredit (KPR) berakhir, Kredit (KPR) diambil alih atau di *take over* oleh PT. Bank Negara Indonesia, Tbk (BNI) berdasarkan Hak Tanggungan No: 172/2008 tertanggal 30 Januari 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Efran Yulianto, S.H.,M.Kn; Adapun sebelum diambil alih atau di *take over*, PT. Bank Negara Indonesia, Tbk (BNI) telah melakukan pengecekan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan yang hasilnya adalah tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan tersebut tidak bermasalah atau tidak ada sengketa.

10. Bahwa setelah diselesaikannya proses Kredit (KPR) oleh Penggugat atas tanah tersebut, maka tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan telah di Roya oleh PT. Bank Negara Indonesia, Tbk (BNI) sebagaimana surat Roya tertanggal 14 Juli 2015 dengan nomor JKL/ 3 : 2/ 19609 dan telah di Roya oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 16 September 2015;

11. Bahwa dikarenakan telah dilakukan transaksi jual beli oleh Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli, maka dilakukan proses peralihan hak (balik nama) oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan, Gambar Situasi Nomor: 13/2299/1979 NIB: 09.02.03.02.00359 yang semula tercantum atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

*Halaman 12 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



12. Bahwa Tergugat menolak dalil yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena adanya amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor perkara: 353/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel pada poin 8 yang berisi :*"menyatakan tidak berkekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik No. 575/Mampang atas nama Tergugat I, Gambar Situasi Nomor: 13/2299/1979 NIB: 09.02.03.02.00359 tertanggal 12 Desember 1979"*, amar putusan poin 9 yang berisi: *"menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan Hukum akta jual beli nomor 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, karena tanah objek perkara adalah milik P enggugat dan pada amar putusan poin 10 yang berisi : "menyatakan tidak sah dan cacat Hukum Peralihan (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 575/Mampang Prapatan, Gambar Situasi Nomor: 13/2299/1979 NIB: 09.02.03.02.00359 tertanggal 12 Desember 1979 yang semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Turut Tergugat I.";*

13. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat kehilangan haknya sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 575/Mampang Prapatan. Oleh karena, transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006 sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Jalan H. Abdul Hamid RT. 004/ RW.03 Kelurahan/Desa Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan dan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 575/Mampang Prapatan yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum;

14. Bahwa untuk dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang diamanatkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah apabila perbuatannya mengandung unsur – unsur sebagai berikut;

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum, berupa:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
  - b. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan
  - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian
- 2) Adanya kesalahan;
- 3) Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- 4) Adanya kerugian.

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



15. Bahwa dengan adanya alas hukum jual beli yang sah antara Tergugat dan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006 serta riwayat/asal muasal tanah yang jelas berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan atas nama Tergugat. Dengan demikian tindakan Tergugat tidak tergolong ke dalam Perbuatan Melawan Hukum karena tidak ada tindakan Tergugat yang dapat dikategorikan ke dalam Perbuatan Melawan Hukum yang sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 29 halaman 7 yang intinya memohon Sita Jaminan rumah yang terletak di Jl. Janur Indah LA Nomor 9/2 32 RT/RW.001/018 Kel. Kelapa Gading Kec. Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara dikarenakan objek yang dimohonkan Sita Jaminan bukan milik Tergugat melainkan milik pihak lain / pihak ketiga. Oleh karena itu, permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar;

17. Bahwa dengan tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, maka tuntutan Penggugat untuk melakukan Sita Jaminan dan Ganti Kerugian yang sama sekali tidak memiliki dasar hukum haruslah ditolak.

## **II. DALAM REKONPENS I :**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Konpensi oleh Penggugat dalam Rekompensi/Tergugat dalam Konpensi (untuk selanjutnya disebut "**Penggugat dR/Tergugat dK**") termasuk juga dalam Rekompensi ini;

2. Bahwa objek perkara yang terletak di Jalan H. Abdul Hamid RT. 004/ RW.03 Kelurahan/Desa Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan merupakan milik Penggugat dR/Tergugat dK berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan. Pada awalnya objek perkara merupakan tanah Negara bekas (Eig. No. 6117 seb.) yang diberikan Sertifikat Hak Pakai No. 13 pada tahun 1979 dan kemudian diberikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/ Mampang Prapatan pada tahun 2000;

Adapun Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan atas nama Penggugat dR/Tergugat dK didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Nomor: 1.711.2/858/HM/SK/2000, Memutuskan Menetapkan KETIGA, yang berbunyi : "**KETIGA : Memberikan kepada Sdr. TJUK UNTUNG FATHYA**"

*Halaman 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



*SURAPATI Warga Negara Indonesia Hak Milik atas Sebidang tanah sesuai Gambar Situasi 12-12-1979, No. 13/2299/1079 seluas 620 m<sup>2</sup> terletak di Jalan H. ABDUL HAMID RT.004/03, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan”;*

3. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan menjadi surat tanda bukti kepemilikan hak Penggugat dR/Tergugat dK atas tanah seluas 620 m<sup>2</sup> (Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Jalan H. Abdul Hamid RT. 004/ RW.03 Kelurahan/Desa Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

*“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan atas nama Penggugat dR/Tergugat dK seluas 620 m<sup>2</sup> (Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi) terletak di Jalan H. Abdul Hamid RT. 004/ RW.03 Kelurahan/Desa Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan diperoleh oleh Penggugat dR/Tergugat dK secara SAH DAN LEGAL sesuai dengan Peraturan Perundang – undangan;

5. Bahwa pada tahun 2006, Penggugat dR/Tergugat dK selaku penjual dengan Tergugat dR/Penggugat dK selaku pembeli melakukan hubungan hukum yaitu jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006 terhadap objek perkara yang terletak di Jalan H. Abdul Hamid RT. 004/03 Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan atas nama Penggugat dR/Tergugat dK;

6. Bahwa dikarenakan telah dilakukan transaksi jual beli oleh Penggugat dR/Tergugat dK selaku penjual dan Tergugat dR/Penggugat dK selaku pembeli, maka dilakukan proses peralihan hak (balik nama) oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan terhadap

*Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan, Gambar Situasi Nomor: 13/2299/1979 NIB: 09.02.03.02.00359 yang semula tercantum atas nama Penggugat dR/Tergugat dK menjadi atas nama Tergugat dR/Penggugat dK;

7. Bahwa dikarenakan adanya alas hukum jual beli yang sah yang dilakukan Penggugat dR/Tergugat dK selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 371/2006 tertanggal 10 Maret 2006 dan kepemilikan serta riwayat/asal muasal tanah tanah yang jelas berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 575 atas nama Penggugat dR/Tergugat dK, maka Gugatan yang diajukan oleh Tergugat dR/Penggugat dK terhadap Penggugat dR/Tergugat dK sangat tidak berdasar yang telah merugikan Penggugat dR/Tergugat dK baik secara materiil maupun immateriil;

Atas hal itu, tindakan Tergugat dR/Penggugat dK yang tidak berdasar ini patut dan telah memenuhi unsur untuk digolongkan kedalam Perbuatan Melawan Hukum yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

8. Bahwa terhadap tindakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat dR/Penggugat dK telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat dR/Tergugat dK yang berupa :

#### **Kerugian Materiil:**

Kerugian pembayaran honor Jasa Advokat karena adanya Gugatan a quo (Pengadilan Negeri Jakarta Utara) sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

#### **Kerugian Immateriil:**

Bahwa dikarenakan adanya Gugatan a quo dari Tergugat dR/Penggugat dK, mengakibatkan Penggugat dR/Tergugat dK habis waktu, tenaga pikiran harkat dan martabat untuk mempertahankan haknya yang mana hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika diperhitungkan dalam jumlah nominal uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);

9. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat dR/Penggugat dK, maka Penggugat dR/Tergugat dK mohon agar Tergugat dR/Penggugat dK dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekompensi sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari setiap Tergugat dR/Penggugat dK lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

*Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat dR/Tergugat dK mohon Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) walau ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, ataupun Bantahan dari Tergugat dR/Penggugat dK.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvalnkelijk verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

### **DALAM KONPENSI**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

### **DALAM REKONPENSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dR/Tergugat dK selaku penjual dan Tergugat dR/Penggugat dK selaku pembeli atas tanah yang terletak di Jalan H. Abdul Hamid RT. 004/RW.03 Kelurahan/Desa Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan seluas 620 m<sup>2</sup> (Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi);
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum peralihan hak (balik nama) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 575/Mampang Prapatan, Gambar Situasi Nomor: 13/2299/1979 NIB: 09.02.03.02.00359 yang semula tercantum atas nama Penggugat dR/Tergugat dK menjadi atas nama Tergugat dR/ Penggugat dK
4. Menyatakan Tergugat dR/Penggugat dK telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat dR/Tergugat dK dengan rincian sebagai berikut :

### **Kerugian Materiil:**

Halaman 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Kerugian pembayaran honor Jasa Advokat karena adanya Gugatan a quo (Pengadilan Negeri Jakarta Utara) sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

**Kerugian Immateriil:**

Bahwa dikarenakan adanya Gugatan a quo dari Tergugat dR/Penggugat dK, mengakibatkan Penggugat dR/Tergugat dK habis waktu, tenaga pikiran harkat dan martabat untuk mempertahankan haknya yang mana hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika diperhitungkan dalam jumlah nominal uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);

6. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari setiap Tergugat dR/Penggugat dK lalai memenuhi isi putusan;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, ataupun bantahan (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

8. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Asli dan fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama HJ. ASMA RATU AGUNG, SE;
2. Bukti P-2 : Asli dan fotocopy Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer, tanggal 27 Februari 2006, No. 2382/AKK/2006;
3. Bukti P-3 : Asli dan fotocopy Surat Perihal Keterangan Lunas, tanggal 3 Desember 2007, No.29921/AKK/2007;
4. Bukti P-4 : Asli dan fotocopy Akta Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa, No. 20, tanggal 27 Juni 2005, Notaris HASBULLAH ABDUL RASYID, SH.,MKn;
5. Bukti P-5 : asli dan fotocopy Akta Jual Beli No. 37/2006, yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT NOOR KHOLIS ADAM, SH., MH, tertanggal 10 Maret 2006;
6. Bukti P-6 : Asli dan fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 575/Kelurahan Mampang Prapatan atas nama Ny. Siti Asmah, SE;

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P-7 : Asli dan fotocopy Keputusan Gubernur Kepala daerah Ibukota Jakarta No. 3580/IMB.PG/S.179 atas nama Tjuk U. F. Surapati;
8. Bukti P-8 : Asli dan fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), atas nama Siti Asmah, SE;
9. Bukti P-9 : Asli dan fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 1257/IMB/2007, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Jakarta Selatan;
10. Bukti P-10.a : Asli dan fotocopy PBB Tahun 2005;  
Bukti P-10.b : Asli dan fotocopy PBB Tahun 2006;  
Bukti P-10.c : Asli dan fotocopy PBB Tahun 2007;  
Bukti P-10.d : Asli dan fotocopy PBB Tahun 2010;  
Bukti P-10.e : Asli dan fotocopy PBB Tahun 2013;  
Bukti P-10.f : Asli dan fotocopy PBB Tahun 2014;  
Bukti P-10.g : Asli dan fotocopy PBB Tahun 2015;
11. Bukti P-11 : Fotocopy dari fotocopy Salinan Putusan Nomor 353/Pdt.G/2017/PN. Jkt Sel. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
12. Bukti P-12 : Fotocopy dari fotocopy Salinan Putusan Perkara Nomor 373/PDT/2018/PT. DKI, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;
13. Bukti P-13 : fotocopy dari fotocopy Salinan Copy Resmi Putusan Perkara Perdata No: 2227.K/Pdt/2018, tanggal 10 September 2019, dari Mahkamah Agung RI;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 575/ Kelurahan Mampang Prapatan, atas nama Tjuk Untung Fathya Surapati;
2. Bukti T-2 : Fotocopy dari fotocopy Akta Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa dari Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, SH. MKn;
3. Bukti T-3 : Fotocopy dari fotocopy Surat Pencairan Dana Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Persetujuan dari PT. Bank Central Asia (BCA), Tbk;
4. Bukti T-4 : Fotocopy dari fotocopy sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4387/ Kelurahan Kelapa Gading Timur;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut di atas telah disesuaikan telah disesuaikan dan cocok dengan surat aslinya serta telah diberi

*Halaman 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*

**Disclaimer**

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



meterai yang cukup sehingga dapat dipergunakan oleh Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengarkan keterangannya di bawah sumpah masing-masing sebagai berikut :

Saksi 1. **NURSEHA**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga sejak tahun 2005 ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sebagai tetangga sejak masih muda;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah membeli sebuah rumah pada tahun 2005 dari Tergugat yang terletak di Jl. Mampang Prapatan II No. 32 Rt 008/03 Kelurahan Mampang Prapatan Jakarta Selatan;
- Bahwa saksi tanah tersebut telah bersertifikat atas nama Ny. Siti Asmah dan saksi diperlihatkan ketika saksi ke rumah Penggugat untuk bantu-bantu;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli rumah Tergugat dengan cara kredit melalui Bank BCA;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli rumah Tergugat seharga Rp.1.500.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah merenovasi rumah dengan biaya Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah);
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Jual Beli dari Notaris selanjutnya ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa saksi sejak kecil mengenal Tergugat adalah sebagai Anggota TNI AD dan biasa dipanggil pak Jendral karena tinggal di rumah dinas kompleks TNI AD yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut sekarang kosong dan sekarang sudah dibongkar;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan rumah Penggugat berjarak 20 meter, rumah saksi tinggal di perkampungan;
- Bahwa rumah tersebut berada di dalam kompleks TNI AD;
- Bahwa Tergugat tinggal di rumah tersebut sejak saksi masih kecil;
- Bahwa rumah Tergugat saat itu beda sendiri dan termasuk luas tanahnya;
- Bahwa rumah Tergugat saat itu diperuntukan untuk sekolah Taman Kanak-kanak (TK);

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



- Bahwa saksi mengetahui sengketa rumah tersebut pernah disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan gugatan tersebut dimenangkan oleh TNI AD;
- Bahwa saksi mengetahui TNI AD menyuruh Penggugat untuk keluar dari rumah tersebut dan sekarang yang mempati rumah tersebut anak Penggugat;

Saksi 2. **HAMDI. R**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga sejak tahun 2005 ;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Tjuk sejak tahun 90 an sejak masih kecil;
- Bahwa saksi mengetahui rumah pak Tjuk milik TNI AD;
- Bahwa saksi ketahu pak Tjuk telah menjual rumahnya kepada Bu Hj Asmah, yang brada di tanah milik TNI AD;
- Bahwa saksi mengetahui batas rumah pak Tjuk, di depan Jalan besar, di samping kiri saluran air, sebelah kanan tanah TNI AD kompleks Zeni;
- Bahwa saksi tahu jual beli rumah tersebut dari Bu Hj Asmah (Penggugat);
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Bu Hj Asma berjarak  $\pm$  20 meter;
- Bahwa benar rumah pak Tjuk itu yang dijual kepada bu Hj Asmah;
- Bahwa Pak Tjuk ada isterinya dan biasa dipanggil Bu Tjuk;
- Bahwa saksi tinggal di wilayah itu sejak kecil dan asli penduduk wilayah tersebut dan tanah tersebut adalah kompleks TNI AD dan pada tahun 2014 tanah tersebut digusur dan tanah milik pak Tjuk juga digusur;
- Bahwa rumah dan tanah tersebut pernah digugat oleh TNI;
- Bahwa Bu Hj Asmah sudah tidak tinggal dirumah itu lagi sejak tahun 2018;
- Bahwa pak Tjuk adalah anggota TNI AD juga;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Pa Tjuk seharga 1,5 milyar;

Terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada pihak Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, ternyata bahwa Kuasa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini ;

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa kuasa Penggugat menyatakan mengajukan kesimpulan tertanggal 8 Desember 2020, sedangkan pihak Tergugat melalui kuasanya menyerahkan kesimpulan tertanggal 8 Desember 2020, dan kesimpulan tergugat sebagaimana tercatat secara lengkap dalam berita acara *persidangan untuk singkatnya dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini* ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan dalil-dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas ;

### A. DALAM KOMPENSI

#### 1. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Eksepsi yang pada pokoknya adalah Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur ( *Obscuur Libel* ) yaitu gugatan Penggugat tidak menguraikan secara rinci mengenai batas-batas tanah dan nama-nama semua batas sebelah menyebelah yang diakui milik Penggugat, selanjutnya ketidakjelasan dalam petitum gugatan Penggugat point ke-4 yang berbunyi “ *Menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah kepada Tergugat atas nama Tergugat....dst* “ ketidakjelasan pada point ke-6 yang berbunyi “ *Memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghentikan segala aktifitas dan perbuatan hukum yang berkaitan dalam pokok perkara aquo serta sampai dengan selesainya perkara aquo* “

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat dalam Posita gugatan point ke-6 dan point ke-7, Penggugat telah menyebutkan dengan jelas bahwa tanah milik Tergugat adalah sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No.575/Mampang Prapatan sesuai Gambar Situasi 12-12-1979 No.13/2299/1079 seluas 620 M2 terletak di Jalan Abdul Hamid Rt.004/03 Kalurahan Mampang Prapatan Jakarta Selatan, sehingga walaupun tidak disebutkan batas-batas sebelah menyebelah, namun dengan telah disebutkan luas serta berdasarkan Gambar Situasi-nya, maka hal demikian tidaklah menyebabkan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas ;

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa mengenai ketidakjelasan petitum gugatan Penggugat point ke-4 , menurut Majelis Hakim hanya merupakan kesalahan ketik yang jika dikaitkan dengan Posita gugatan, maka kesalahan ketik tersebut tidaklah merupakan hal yang substantial, sehingga juga tidaklah menyebabkan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai ketidakjelasan petitum gugatan Penggugat pada point ke-7, menurut Majelis Hakim akan dipertimbangkan dalam pokok perkara apakah terdapat aktivitas maupun perbuatan yang dimaksud Penggugat dalam perkara aquo , sehingga tidaklah menyebabkan gugatan kabur dan tidak jelas, maka eksepsi mengenai hal ini haruslah ditolak ;

## **2. Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, pada pokoknya Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat dalam jual beli tanah obyek sengketa SHM No.575 adalah perbuatan melawan hukum karena ternyata Tergugat bukanlah pemilik tanah obyek jual beli sehingga telah menimbulkan kerugian pada Penggugat ;

Meimbang, bahwa sedangkan dalam dalil bantahannya, pada pokoknya Tergugat menyatakan jual beli tanah obyek sengketa SHM No.575 antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli adalah jual beli yang sah secara hukum sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah apakah benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan perbuatan jual beli atas tanah sedangkan Tergugat bukanlah pemilik yang sah atas tanah SHM No.575/Mampang Prapatan obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk meneguhkan dalil gugatannya,

*Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim akan terlebih dahulu menguraikan tentang teori, kaidah mengenai *perbuatan melawan hukum*, sebagai berikut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut Hoge Raad adalah termasuk setiap perbuatan ataupun tindak Perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, ataupun bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati hati, orang yang karena kesalahannya menyebabkan timbulnya kerugian bagi orang lain sebagai akibat dari perbuatannya, wajib membayar ganti rugi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Perbuatan Melawan Hukum ( *Onrechtmatige daad* ) diatur dalam ketentuan **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, yang berbunyi:

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

Menimbang, bahwa menurut J Satrio, 1992, Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang – Undang Bagian Kedua, PT. Cipta Aditya Bhakti, Bandung, suatu perbuatan untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum harus terpenuhi 4 (empat) hal, yaitu :

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan di sini adalah perbuatan baik bersifat positif dan negatif.
- b. Perbuatan itu harus melawan hukumn dapat berupa : a. bertentang melanggar orang lain, b. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, c.

Halaman 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



bertentangan dengan kesusilaan, d. bertentangan dengan kepentingan umum.

c. Ada Kerugian.

d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan di atas, Tergugat pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat, dengan menyatakan Akta Jual Beli No.36/2006 sah menurut hukum dan tanah obyek sengketa yang berlokasi di Jalan Mampang Prapatan II No.32 Rt.005 Rw.005 Kel. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan adalah milik sah Tergugat yang telah dilepaskan haknya kepada **PENGGUGAT** melalui jual beli yang sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka sebagaimana hukum acara pembuktian pasal 163 HIR maupun Pasal 1865 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan "*Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa ( feit ) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*", kedua belah pihak berperkara wajib untuk membuktikan dalil gugatan maupun dalil bantahannya tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti Penggugat maupun bukti-bukti bantahan Tergugat, sebagaimana uraian di bawah ini ;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa Nomor 20/2005 tertanggal 27 Juni 2005 dan bukti P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor 36/2006 tertanggal 10 Maret 2006 yang tidak dibantah oleh Tergugat membuktikan benar telah terjadi perbuatan hukum jual beli atas sebuah tanah dan rumah di Jalan Mampang Prapatan II Nomor 32 Rt.005 Rw.005 Kelurahan Mampang Prapatan Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan antara Penggugat

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual ;

Menimbang, bahwa bukti P-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 575/Mampang Prapatan atas nama Penggugat ( Ny.SITI ASMAH,SE ) yang dikeluarkan oleh BPN Jakarta Selatan membuktikan benar Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36//2006 tertanggal 10 Maret 2006 ( Bukti P-5 ) adalah sebagai pemegang hak milik tanah atas dasar jual beli dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-11 berupa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 353/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Pebruari 2018 , bukti P-12 berupa putusan Pengadilan Tinggi DKI Nmor 373/Pdt/2018/PT.DKI tanggal 11 Oktober 2018, bukti P-13 berupa putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2227/K/Pdt/2019 tanggal 10 September 2019 yang mana Bukti P-11, Bukti P-12 dan Bukti P-13 telah ternyata membuktikan secara hukum bahwa Tergugat ( dahulu Tergugat II ) bukanlah sebagai pemilik tanah obyek sengketa ( *pertimbangan putusan halaman 66* ) Bukti P-11 yang mana putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Banding ( Bukti P-12 ) maupun oleh Mahkamah Agung RI ( Bukti P-13 ) ;

Menimbang, bahwa dalam Bukti P-11 berupa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 353/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Pebruari 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut juga terdapat pertimbangan hukum yaitu oleh karena Tergugat ( dahulu Tergugat II ) bukanlah pihak pemilik tanah obyek sengketa, maka Tergugat ( dahulu Tergugat II ) tidak mempunyai hak untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu Saksi NURSEHA dan Saksi HAMD I. R yang pada pokoknya menerangkan di bawah sumpah bahwa benar tanah obyek sengketa adalah berada di dalam kompleks perumahan TNI dan merupakan miliknya TNI , sehingga dengan demikian terdapat persesuaian antara bukti P-11, P-12, P-13 dengan keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil bantahannya , Tergugat mengajukan Bukti T-1 berupa SHM Nomor 575/Mampang Prapatan

*Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Tjuk Untung Fathya Surapati ( Tergugat ) , yang mana telah ternyata berdasarkan Bukti P-11, P-12 dan P-13 sebagaimana telah diuraikan di atas, SHM Nomor 575/Mampang Prapatan telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana dalam amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 353/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Pebruari 2018 pada butir ke-8 , sehingga dengan demikian bantahan Tergugat tidaklah mempunyai alasan hukum dan tidak mampu melemahkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-2 berupa Salinan Akta Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa Nomor 20/2005 tanggal 27 Juni 2005 yang bersesuaian dengan Bukti P-4, telah ternyata berdasarkan Bukti P-11, P-12 dan P-13 berupa putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, perbuatan hukum jual beli antara Pengguat dengan Tergugat dalam perkara aquo telah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, karena Tergugat bukanlah pihak yang berhak untuk menjual tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim, Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, sehingga perbuatan yang telah ternyata dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas yaitu tanpa hak menjual tanah obyek jual beli kepada Penggugat , di mana dalam amar putusan pengadilan ( Bukti P-11 ) butir 6 disebutkan “ Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah obyek sengketa seluas 620 M2 dengan cara memanipulasi data dan asal usul tanah pada saat penerbitan SHM Nomor 575/Mampang Prapatan ;

Menimbang, bahwa fakta perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut yaitu memanipulasi data dan asal usul tanah pada saat penerbitan SHM Nomor 575/Mampang Prapatan menurut Majelis Hakim adalah bentuk penyelundupan hukum, dan merupakan perbuatan curang ( *Bedroog* ) karena tidak jujur atau itikad buruk saat melakukan perjanjian jual beli tanah obyek sengketa dengan Penggugat yang menimbulkan kerugian pada Penggugat karena dengan dibatalkannya Akta Jual Beli Nomor 36/2006 tertanggal 10 Maret 2006 ( Bukti P-5 ) dan dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum SHM Nomor 575/Mampang Prapatan , maka Penggugat kehilangan alas hak dan dasar hukum kepemilikan atas tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat,

*Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga petitum gugatan angka 2 yaitu agar Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dinyatakan beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat berikutnya sebagaimana uraian di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai dalil posita gugatan Penggugat nomor 3 (tiga) yaitu agar Menghukum TERGUGAT membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT secara tanggung renteng, tunai dan seketika sebesar:

1. kerugian materiil yaitu:

- pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp.1.500.000.000,- ( Satu miliar lima ratus juta rupiah ).
- renovasi rumah dan bangunan PENGGUGAT sebesar Rp.3.000.000.000,- ( Tiga miliar rupiah ).
- biaya perawatan diperhitungkan sebesar diperhitungkan sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah ).

2. Kerugian Immateriil:

Bahwa PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateriil yakni tidak nyamannya perasaan PENGGUGAT dalam mengurus permasalahan ini, apabila dikompensasikan dengan rupiah, sebesar Rp. 10.000.000.000,- ( Sepuluh miliar rupiah );

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka ke-3 tersebut, Majelis Hakim berpendapat mengenai kerugian materiil, Mahkamah Agung RI telah menetapkan suatu kaidah hukum tentang pemenuhan kerugian materiil dalam perbuatan melawan hukum yaitu dalam Yurisprudensi MA RI Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 menegaskan kaidah hukum yaitu gugatan ganti kerugian tanpa adanya perincian kerugian harus dinyatakan tidak dapat diterima, kemudian mengenai kaidah hukum ganti kerugian immateriil terdapat kaidah hukum dalam Yurisprudensi MA RI Nomor : 550 PK/Pdt/1994 tanggal 29 Oktober 1994 yaitu bahwa ganti rugi immateriil hanya dapat diberikan dalam hal tertentu saja, seperti kematian, luka berat dan penghinaan sesuai pasal 1370, 1371 dan 1372 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan kaidah hukum sebagaimana tersebut di atas, maka kerugian materiil berupa pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp.1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ) telah dibuktikan

Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



secara rinci oleh Penggugat dengan Bukti P-2 , Bukti P-3, Bukti P-4 dan Bukti P-5 yaitu mengenai nilai uang pembelian tanah obyek sengketa yang dibayarkan kepada Tergugat, setelah Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Bank BCA, sehingga dengan demikian petitum mengenai kerugian pembelian tanah dan bangunan senilai Rp.1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ) patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum kerugian renovasi rumah dan bangunan sebesar Rp.3.000.000.000,- ( tiga milyar rupiah ) dan biaya perawatan sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu milyar ), oleh karena Penggugat tidak menyertakan bukti-bukti rincian pengeluaran untuk renovasi rumah dan perawatan bangunan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian immateriil walaupun kaedah hukum dalam Yurisprudensi MA RI Nomor : 550 PK/Pdt/1994 tanggal 29 Oktober 1994 menentukan bahwa ganti rugi immateriil hanya dapat diberikan dalam hal tertentu saja, seperti kematian, luka berat dan penghinaan sesuai pasal 1370, 1371 dan 1372 KUHPerdara , namun Majelis Hakim berpendapat dalam perkara aquo telah jelas selain Penggugat telah mengalami kerugian senilai uang pembelian tanah dan rumah obyek sengketa, juga pada akhirnya Penggugat nyata-nyata harus mengalami beban psikologis kehilangan hak kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa SHM Nomor 575/Mampang Prapatan tersebut , sehingga akan dirasakan tidak adil jika akibat perbuatan melawan hukum Tergugat yang telah menimbulkan beban berat psikologis pada Penggugat tidak dianggap sebagai sebuah kerugian immateriil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat cukup adil jika petitum kerugian immateriil yang dialami Penggugat dikabulkan sebesar Rp.5.000.000.000,- ( lima milyar rupiah ) ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka ke-4 yaitu Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan rumah kepada Tergugat atas nama Tergugat dengan alamat Jl. Janur Indah LA Nomor 9/2 32 RT / RW 001 / 018 Kel. Kelapa Gading Kec. Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara, Majelis Hakim berpendapat rumah yang disebutkan oleh Penggugat dengan alamat Jl. Janur Indah LA Nomor 9/2 32 RT/RW 001/018 Kel Kelapa Gading Kec.Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara *bukanlah* obyek sengketa dan tidak ada hubungan hukum dalam perkara aquo, sehingga

*Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum gugatan Penggugat mengenai hal ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka ke-5 yaitu Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu rupiah ) perhari, setiap TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan , Majelis Hakim berpendapat walaupun terdapat kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 yang menyebutkan bahwa tuntutan dwangsom harus ditolak jika hakim menjatuhkan putusan perintah pembayaran sejumlah uang terhadap Tergugat, namun dalam perkara aquo Penggugat secara hukum berhak atas pembayaran kembali jumlah uang yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada saat jual beli tanah obyek sengketa , maka akan dirasakan tidak adil jika tidak ada paksaan hukum terpenuhinya hak Penggugat tersebut melalui lembaga Uang Paksa ( *Dwangsom* ) ;

Menimbang, bahwa sejalan dengan pertimbangan tersebut di atas, terdapat ketentuan Pasal 225 ayat (1 ) HIR yang menyebutkan “ *jika seseorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tapi ia tidak melaksanakannya dalam waktu yang ditentukan hakim, maka pihak yang menang dalam putusan itu dapat memohonkan kepada pengadilan negeri dengan perantaraan ketua supaya kepentingan yang didapatnya, jika putusan itu dipenuhi, dinilai dengan tunai* “

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum mengenai *Dwangsom* dalam perkara aquo beralasan hukum dan keadilan untuk dikabulkan, serta sudah dipandang tepat dan adil jika ditetapkan besaran Uang Paksa ( *Dwangsom* ) adalah senilai Rp.1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari setiap TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka ke-6 yaitu Memohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa perkara ini untuk menghentikan segala aktifitas dan perbuatan hukum yang berkaitan dalam pokok perkara aquo serta sampai dengan selesainya perkara aquo, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam pembuktian tidak menyampaikan bukti-bukti mengenai aktivitas dan perbuatan

Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



hukum apa dan siapa yang berkaitan dengan perkara aquo, sehingga petitum gugatan angka ke-6 tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka ke-7 Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada TERGUGAT, Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Tergugat ada pada pihak yang kalah dan harus dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul, sehingga petitum angka k-7 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai seluruh petitum gugatan Penggugat di atas, maka gugatan Penggugat telah dikabulkan sebahagian ;

## B. DALAM REKONPENSIS

Menimbang, bahwa gugatan Rekonpensi sebagaimana ketentuan pasal 132a HIR menyatakan makna *Gugatan Rekonpensi adalah gugatan balasan yang diajukan oleh Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya ;*

Menimbang, bahwa kemudian dalam Penjelasan Pasal 132a HIR disebutkan *Oleh karena bagi Tergugat diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya untuk menggugat kembali Penggugat, maka Tergugat tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan mengajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya ;*

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Rekonpensinya, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi pada pokoknya menyatakan sah secara hukum proses jual beli atas tanah yang terletak di Jalan H.Abdul Hamid RT.004/RW.03 Kelurahan Mampang Prapatan, Kodya Jakarta Selatan antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan menyatakan sah dan berkekuatan hukum peralihan hak ( balik nama ) SHM Nomor 575/Mampang Prapatan , Gambar Situasi Nomor 13/2299/1979 NIB : 09.02.03.02.00359 yang semula tercantum atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi menjadi atas nama Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi ;

*Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr*



Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Rekonpensi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan dalam konpensi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah terbukti dan dalam pertimbangan disebutkan bukti-bukti adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum proses jual beli antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi maupun tidak sah dan tidak berkekuatan hukumnya SHM Nomor 575/Mampang Prapatan, maka gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah tercatat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan aquo ;

Mengingat, pasal 1365 KUPerdata dan peraturan perundangan yang bersangkutan ;

**MENGADILI:**

**A. DALAM KONPENSI**

**1. Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

**2. Dalam Pokok Perkara**

- Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
- Menyatakan perbuatan TERGUGAT sebagai **Perbuatan Melawan Hukum** ;
- Menghukum TERGUGAT membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT tunai dan seketika sebesar :

1. Kerugian materiil yaitu :- pembelian tanah dan bangunan sebesar RP.1.500.000.000,- ( Satu miliar lima ratus juta rupiah ).
2. Kerugian Inmateriil :, sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima miliar rupiah )



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu rupiah) perhari, setiap TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai di laksanakan ;
  - Membebankan biaya perkara yang timbul kepada TERGUGAT;
  - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

## B. DALAM REKONPENSIS

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ;

## C. DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS

- Menghukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi untuk membayar biaya yang timbul sebesar Rp463.000,- (empat ratus enam puluh tiga ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari SELASA tanggal 5 Januari 2021,

Halaman 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami, Djuyamto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Darwanta, S.H. dan Taufan Mandala, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 220/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr tanggal 4 Mei 2020, putusan tersebut pada hari SELASA, tanggal 12 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Trisnadi, Sm., Hk, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agus Darwanta, S.H.

Djuyamto, S.H.

Taufan Mandala, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Trisnadi, Sm., Hk

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp0,00;
2. Redaksi .....	:	Rp0,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses .....		
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....		
5.....P	:	Rp0,00;
anggilan .....		
6.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat .....		
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp80.000,00;</u>
		( delapan puluh ribu )