



P U T U S A N

Nomor : 93/PDT/2020/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

PT. J.TRUST INVESTMENTS INDONESIA (d/h Bank JTrust Indonesia Tbk, PT. Bank Mutiara, Tbk, d/h PT. Bank Ciantury, Tbk) beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center, Lt.36 Jl.Jend. Sudirman Kav .86 Jakarta Pusat 10220, dalam hal ini diwakili oleh Karyawan-Karyawan PT. JTrust Investment bernama : ANGGORO PRASETYO,SH.; REDHO PURNOMO,SH.; dan DARMAWAN EFENDI,SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT IV;**

M e l a w a n

1. **NAKIRA**, beralamat di Jalan Melur Tugu No. 2A, RT.02/RW.09, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota administrasi Jakarta Utara;
2. **EVA KARTIKA Binti Alm. Syamsudin**, beralamat di Jalan Melur Tugu No. 2A, RT.02/RW.09, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota administrasi Jakarta Utara;
3. **DONY OKTAVIAWAN Bin Alm. Syamsudin** beralamat di Jl. Melati Tugu I No.19, RT.06/RW.03, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara;
4. **INDAH FEBRIANI Binti Alm. Syamsudin** beralamat di Jl. Jati Bunder No.27, RT.01/RW.14, Kelurahan. Kebun Melati Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang mengaku bernama : Dr. Urbanisasi, SH., MH, CLA., CIL; Pahrozi, SH.,CLA; FX Soekarno, SH; Ibnu Setyo Hastomo, SH.,CLA.,CIL; Dewi Yulianty, SH.,CN; Herman, SH Para Advokat dan Asisten Advokat Pada Lembaga Bantuan Hukum GARUDA JAKARTA berkantor di Jl. Gardena Raya Blok B.5 Nomor 17 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Bekasi Barat Telp/Fax (021) 22948898, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 April 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula PENGGUGAT;**

Hal. 1 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **LIM JOE GOAN** beralamat di Jl.1 No. 5B Jelambar Fajar RT.004 RW 006 Kelurahan Pejagalan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT I**;
6. **DESMAN,SH.,M.HUM** Notaris & PPAT beralamat Kantor di Jl. Muara Karang Raya No.10, RT.12/RW.17, Pluit, Penjaringan, Kota Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama: T. Triyanto S.H., C.N., Fernando Lumban Gaol, S.H., dan Eric Lie S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor TRI & REKAN (3R) di Jalan Raden Saleh Raya No. 45 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT II**;
7. **BPN RI Kantor Pertanahan kota administrasi Jakarta Utara** beralamat di Jalan Laksda Yos Sudarso 27-29 Tanjung Priok Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV semula TERGUGAT III**;
8. **HIDAYAT ADIWINATA** beralamat di Jl. Grand ITC Permata Hijau Lantai 1 Blok D16 No.16-17 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V semula TERGUGAT V**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 246/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 21 Desember 2019 dalam perkara para pihak tersebut di atas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan tertanggal 9 Mei 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 10 Mei 2017 dalam Register Nomor : 246/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEWARIS/Alm. SYAMSUDIN DENGAN AHLI WARIS SERTA HARTA WARISAN ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

1. Alm. SYAMSUDIN meninggal dunia pada tanggal 03 Juni 2013 sebagaimana surat Keterangan pelaporan kematian Nomor : 3172103061300002 yang diterbitkan Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 8 Juni 2014 dan dimakamkan di Tempat Pemakaman umum Semper berdasarkan

Hal. 2 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

izin Penggunaan tanah Makam Nomor 0375-3.29.1/ 31.72.03.1002/-1.798//e/2017 tanggal 10 April 2017;

2. Bahwa semasa hidupnya Alm. SYAMSUDIN Bin ANGGO telah menikah dengan NAKIRA dan mempunyai anak kandung bernama : EVA KARTIKA, DONY OKTAVIAWAN, INDAH FEBRIANI yang merupakan ahli waris yang sah dari Alm. SYAMSUDIN ,sebagaimana salinan akta pernyataan ahli waris No.01 tanggal 2 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Raden Uke Umar Rachmat, SH.,M.Kn Notaris di Jakarta Utara dan setelah meninggalnya Pewaris Alm. Syamsudin maka secara hukum ahli waris Alm Syamsudin mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ini dalam rangka memperjuangkan hak-hak dan kepentingan hukum Pewaris dan/atau Penggugat;

3. Bahwa semasa hidup Alm. Syamsudin mempunyai sebidang tanah berdasarkan sertifikat Nomor: 2024 atas nama Alm. Syamsudin seluas 148 M², Gambar situasi Nomor : 5804/1996 terletak di Jalan Manggar/Melur Tugu No. 2.A Rt. 002/09, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Alm Bpk. Mardjohan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan manggar Raya
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Melur Raya
- Sebelah selatan berbatasan dengan Rumah Milik Bpk. H.Djono;

Diatas tanah seluas 148 M² tersebut telah didirikan bangunan rumah permanen dan digunakan tempat tinggal Alm Syamsudin dan Penggugat sejak tahun 1981;

Bahwa diatas harta warisan tersebut diatas telah dibangun rumah permanen oleh Alm Syamsudin pada tahun 1981 dan menjadi tempat tinggal tetap Alm. Syamsudin dan keluarganya termasuk Penggugat .

Berdasarkan uraian tersebut diatas telah sepatutnya dan beralasan hukum bahwa Penggugat dinyatakan adalah ahli waris yang sah dari Pewaris Alm. Syamsudin.

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kiranya Majelis hakim menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Pewaris Alm. SYAMSUDIN Bin ANGGO dan karenanya mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ini.

Hal. 3 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. KRONOLOGIS DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT DALAM PERKARA INI ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa tanggal 30 Januari 2006 Tergugat I dengan Alm Syamsudin telah menandatangani perjanjian pinjam meminjam uang Sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah), dan atas perjanjian tersebut Alm Syamsudin telah menyerahkan sertifikat Tanah No: 2024 asli miliknya kepada Tergugat I sebagai jaminan;
2. Bahwa dalam bulan Maret 2006 Alm Syamsudin datang kerumah Tergugat I di Jl.I No 5B Jelambar Fajar Kelurahan Pejagalan kecamatan Penjaringan dengan maksud akan membayar angsuran ke-3 (Tiga), sebesar Rp.1.000.000,-, namun Alm. Syamsudin tidak bertemu dengan Tergugat I dan Rumah tersebut tidak ada lagi penghuninya, pada bulan berikutnya Alm Syamsudin datang lagi ke alamat Tergugat I tersebut dan demikian seterusnya pada bulan berikutnya, namun Alm. Syamsudin tidak pernah bertemu dengan Tergugat I, tidak dapat ditemui dan tidak dapat dihubungi;
3. Bahwa Tiba-tiba dalam bulan Juli 2007 Tergugat IV / d/h bernama PT. Bank Ciantury sekarang ini telah berubah nama menjadi PT. J. TRUST INVESTMENT INDONESIA datang kerumah Penggugat di Jl. Manggar Raya No. 20A, Rt. 002/Rw. 009 Tugu utara Jakarta Utara, bertemu dengan Alm. Syamsudin dan menanyakan dimana Keberadaan Tergugat I dan mengatakan bahwa Sertifikat tanah No. 2024 atas nama Alm Syamsudin sudah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dan telah dijamin oleh Tergugat I kepada Tergugat IV atas pinjaman uang Tergugat I kepada Tergugat IV sebesar Rp.250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah), Selanjutnya Tergugat IV tanggal 21 Februari 2017 telah menyampaikan pemberitahuan pengalihan kredit kepada Tergugat I yang di-alamatkan kerumah Penggugat;
4. Bahwa diketahui kemudian bahwa ternyata Tergugat I telah memalsukan identitas Alm Syamsudin dan istrinya bernama Nakira, selanjutnya Tergugat I merekayasa seolah-olah Alm. Syamsudin menjual tanah kepada Tergugat I, yang mana akta jual beli tersebut dibuat oleh Tergugat II, sebagaimana keterangan Tergugat II yang ada dalam SP2HP;

Hal. 4 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selanjutnya berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat II tersebut, maka Tergugat III menerbitkan keputusan balik nama Sertifikat tanah No. 2024 atas nama Tergugat I;

6. Bahwa selanjutnya Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat IV sebesar Rp. 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menjaminkan sertifikat tanah yang sudah dibalik nama atas nama Tergugat I tersebut, selanjutnya Sertifikat tanah No. 2024 tersebut dipasang Jaminan Hak tanggungan,

7. Selanjutnya Tergugat I tidak diketahui keberadaannya, tidak dapat ditemui dan dihubungi, selanjutnya Tergugat IV mengalihkan piutangnya atas hutang Tergugat (Cessie) kepada Tergugat V, selanjutnya Tergugat V mengirimkan surat somasi kepada Tergugat I melalui Perusahaan Jasa Pengiriman barang, yang di-alamatkan ke alamat rumah milik Ahli waris/Penggugat di Jalan Manggar/Melur Tugu No. 2.A Rt. 002/09, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini dan sangat jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan masing-masing Para Tergugat, serta gugatan ini telah diajukan pada Pengadilan Negeri yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 118 HIR, oleh karena itu telah sepatutnya dan mempunyai alasan hukum gugatan Penggugat ini dinyatakan untuk diterima;

D. ALM SYAMSUDIN TIDAK PERNAH MENJUAL TANAH DAN BANGUNAN DIATAS SERTIFIKAT No. 2024 KEPADA SIAPAPUN JUGA TERMASUK KEPADA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT MASIH TETAP TINGGAL DIRUMAH DIATAS TANAH SERTIFIKAT NO. 2024 TERSEBUT (Bukti P-9):

1. Bahwa Tanah seluas 148 M² yang terletak di Jl. manggar/melur Tugu No. 2A Rt/RW 002/009 Kelurahan Tugu Utara kecamatan Koja Jakarta Utara telah dikuasai dan dibangun rumah tempat tinggal oleh Alm. Syamsudin, tanah tersebut sebelumnya dibeli dari warga dengan harga Rp.4.000.000,- (Empat juta rupiah)

2. Bahwa tanggal 19 Mei 1997 tanah seluas 148 M² yang terletak di Jl. manggar/melur Tugu No.2A Rt/RW 002/009 telah menjadi milik Alm Syamsudin dengan status Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1310;

3. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6/1998 tanggal 26 Juni 1998 , Hak Guna

Hal. 5 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI

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

Bangunan No.1310 Kelurahan Tugu Utara hapus dan berubah menjadi Hak Milik Nomor : 2024 Kelurahan Tugu Utara dan disahkan tanggal 30 Juni 2000, Hak milik Nomor. 2024 tersebut atas nama Alm. ;

4. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak terhutang (SPPT) PBB Tahun 2006 tercatat atas nama Alm. Syamsudin;

5. Bahwa semasa hidup Alm. Syamsudin tidak pernah menjual atau mengalihkan hak berdasarkan Sertifikat No. 2024 Kepada Siapapun Juga Termasuk Kepada Tergugat I dan Penggugat juga tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan hak berdasarkan Sertifikat No.2024 tersebut Kepada Siapapun Juga Termasuk Kepada Tergugat I, faktanya Penggugat masih menguasai dan menggunakan tanah seluas 148 M² diatas Tanah Sertifikat No. 2024 Tersebut. Berdasarkan uraian tersebut diatas telah sepatutnya majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Sertifikat No. 2024 adalah sah atas nama Alm.Syamsudin.

E. PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PENGGUGAT:

1. Bahwa tanggal 30 Januari 2006 Tergugat I dengan Alm Syamsudin telah menandatangani perjanjian pinjam meminjam uang Sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah), dan atas perjanjian tersebut Alm Syamsudin telah menyerahkan sertifikat Tanah No:2024 asli miliknya kepada Tergugat I sebagai jaminan;

2. Bahwa dalam bulan Maret 2006 Alm Syamsudin datang kerumah Tergugat I di Jl.I No 5B Jelambar Fajar Kelurahan Pejagalan kecamatan Penjaringan dengan maksud akan membayar angsuran ke-3 (Tiga), sebesar Rp.1.000.000,-, namun Alm. Syamsudin tidak bertemu dengan Tergugat I dan Rumah tersebut tidak ada lagi penghuninya, pada bulan berikutnya Alm Syamsudin datang lagi ke alamat Tergugat I tersebut dan demikian seterusnya pada bulan berikutnya, namun Alm. Syamsudin tidak pernah bertemu dengan Tergugat I, tidak dapat ditemui dan tidak dapat dihubungi;

3. Bahwa Tiba-tiba dalam bulan Juli 2007 Tergugat IV/ d/h bernama PT. Bank Ciantury sekarang ini telah berubah nama menjadi PT. J. TRUST INVESTMENT INDONESIA datang kerumah Penggugat di Jl. Manggar Raya No.20A, Rt 002 Rw 009 Tugu Utara Jakarta Utara, bertemu dengan Alm Syamsudin dan menanyakan dimana Keberadaan Tergugat I dan mengatakan bahwa Sertifikat tanah No.2024 atas nama Alm Syamsudin

Hal. 6 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dan telah dijamin oleh Tergugat I kepada Tergugat IV atas pinjaman uang Tergugat I kepada Tergugat IV sebesar Rp.250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah), Selanjutnya Tergugat IV tanggal 21 Februari 2017 telah menyampaikan pemberitahuan pengalihan kredit kepada Tergugat I yang di-alamatkan kerumah Penggugat;

4. Bahwa dengan diketahuinya informasi sebagaimana diuraikan dalam poin 3, Alm Syamsudin merasa sangat dirugikan dan secara psikis membuat Alm. Syamsudin dan keluarga tertekan dan tidak dapat menerima Perbuatan Tergugat I tersebut, selanjutnya Alm Syamsudin melaporkan Tergugat I kepada Kepolisian RI Resort Jakarta Utara atas dugaan bahwa Tergugat I telah melakukan tindak Pidana Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 378 juncto Pasal 372 KUHPidana, sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No. Pol. :1022/272/K/III/ 2008/RESJU tanggal 27 Februari 2008;

5. Bahwa diketahui kemudian ternyata Tergugat I telah memalsukan identitas Alm Syamsudin dan istrinya bernama Nakira, selanjutnya Tergugat I merekayasa seolah-olah Alm. Syamsudin menjual tanah kepada Tergugat I, yang mana akta jual beli tersebut dibuat oleh Tergugat II, sebagaimana keterangan Tergugat II yang ada dalam SP2HP;

6. Bahwa ternyata, berdasarkan sertifikat hak milik No. 2024 yang telah dibalik nama oleh Tergugat III tertanggal 27 Februari 2006, diketahui ternyata Tergugat I telah membuat akta jual beli No. 14 tanggal 30 Januari 2006 dihadapan Tergugat II, ARTINYA PERBUATAN MEREKAYASA JUAL BELI TERSEBUT DILAKUKAN TERGUGAT I PADA HARI PENANDATANGAN PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG TANGGAL 30 JANURI 2006;

7. Bahwa berdasarkan data identitas penjual dan pembeli dalam berkas akta No 14 yang dibuat Tergugat II, yang penggugat dapatkan dari Penyidik diketahui sebagai berikut :

IDENTITAS KTP YANG DIPALSUKAN TERGUGAT I :

Nama	: Syamsudin
No. KTP	: 0951041508422059
Tempat/tgl lahir	: Makassar 15 Agustus 1942
Alamat	: Manggar Raya No.2A RT.002 RW.009 Kelurahan

Hal. 7 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI

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

Tugu Utara Kec.Koja Jakarta Utara.

Nama : Nakirah
No. KTP : 0951045001581057
Tempat/tgl lahir : Bone 15 Januari 1958
Alamat : Manggar Raya No.2A RT.002 RW.009 Kelurahan
Tugu Utara Kec.Koja Jakarta Utara.

PEMBELI

Nama : Lim Joe Goan
No. KTP : 0951022905591029
Tempat/tgl lahir : Bandung 29 Juni 1959
Alamat : Jalan I Jelambar Fajar RT.004 RW.006 Kelurahan
Pejagalan Kec. Penjaringan Jakarta Utara.

Bahwa terhadap data identitas tersebut diatas, pada bulan Juli 2016 Penggugat telah meminta Verifikasi data kependudukan tersebut di atas kepada Dinas kependudukan dan catatan sipil Jakarta Utara dan Pada tanggal 2 Agustus 2016 kepada Dinas kependudukan dan catatan sipil Jakarta Utara menyatakan bahwa Tiga identitas KTP yang dimintakan verifikasi tersebut di atas tidak terdaftar dalam database yang dimiliki Dinas kependudukan dan Pencatatan sipil Provinsi DKI Jakarta;

8. Bahwa Identias Alm. Syamsudin dan istrinya Nakira yang benar adalah sebagai berikut :

KTP Alm Syamsudin yang diterbitkan tanggal 19 Juli 1998

Nama : Syamsudin
No. KTP : 09.5104.150838.0234
Tempat/tgl lahir : Makassar 15 Agustus 1938
Alamat : Manggar Raya No. 2A RT.002 RW.009 Kelurahan
Tugu Utara Kec. Koja Jakarta Utara.

KTP Alm Syamsduin yang diterbitkan tanggal 6 Agustus 2006

Nama : Syamsudin
No. KTP : 09.5104.150838.0234
Tempat/tgl lahir : Makassar 15 Agustus 1938
Alamat : Manggar Raya No.2A RT.002 RW.009 Kelurahan
Tugu Utara Kec. Koja Jakarta Utara.

KTP Elektronik Alm Syamsduin yang diterbitkan tanggal 2012

Nama : Syamsudin

Hal. 8 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. KTP : 3172031508380002
Tempat/tgl lahir : Makassar 15 Agustus 1938
Alamat : Manggar Raya No.2A RT.002 RW.009 Kelurahan
Tugu Utara Kec.Koja Jakarta Utara.

KTP Nakira yang benar :

Nama : Nakira
No. KTP : 31720355001560001
Tempat/tgl lahir : Sulawesi Selatan 10 Januari 1958
Alamat : Manggar Raya No.2A RT.002 RW.009 Kelurahan
Tugu Utara Kec.Koja Jakarta Utara.

9. Bahwa dari data yang Penggugat terang pada Poin 7 dan Poin 8 tersebut diatas diketahui beberapa data palsu sebagai berikut

KTP ASLI ALM SYAMSUDIN					
NAMA	TEMPAT	TGL LAHIR	NIK	PHOTO	TAHUN TERBIT
Syamsudin	Makassar	15-08-1938	09.5104.150838.02 34	Asli	19-07-1998
Syamsudin	Makassar	15-08-1938	09.5104.150838.02 34	Asli	6-08-2006
Syamsudin	Makassar	15-08-1938	317203150838000 2	Asli	2012
KTP ALM SYAMSUDIN YANG DIPALSUKAN TERGUGAT I					
Syamsudin	Makassar	15-08-1942	095104150842205 9	Palsu/ph oto orang lain	2002

KTP ASLI NAKIRA					
Nakira	Sulawesi Selatan	10-01-1958	31720355001560001	Asli	15-12-2011
KTP NAKIRA YANG DIPALSUKAN TERGUGAT I					
Nakirah	Bone	10-01-1958	09.5104.500158.105 7	Palsu/ph oto orang lain	2002

Berdasarkan data tersebut diatas Tergugat I telah memalsukan identitas Alm Syamsudin dan istrinya bernama Nakira, sehingga seolah-olah selanjutnya Tergugat I merekayasa seolah-olah Alm. Syamsudin menjual tanah kepada Tergugat I, yang mana akta jual beli tersebut dibuat oleh Tergugat II, sebagaimana keterangan Tergugat II yang ada dalam SP2HP Kepolisian tanggal 26 Februari 2016;



10. Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Sertifikat No. 2024 milik Alm. Syamsudin, telah dilakukan penegakan hukum Pidana oleh kepolisian dengan sangkaan Melanggar Ketentuan Pasal 378 (Penipuan) juncto pasal 372 (Penggelapan) KUHPidana sebagaimana perkembangan Hasil penyelidikan Polres Jakarta Utara tanggal 30 Januari 2009, diketahui bahwa tanggal 7 Mei 2008 Tergugat I telah ditetapkan sebagai tersangka dan telah dilakukan Penangkapan namun tidak berhasil karena Tergugat I telah pindah alamat dan berdasarkan SP2HP Kepolisian tanggal 26 Februari 2016 Tergugat I telah ditetapkan dan masuk dalam daftar pencarian orang (DPO) kepolisian resort Jakarta Utara;

11. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Tergugat I, ternyata kewajiban pembayaran Pajak tahunan atas Pajak bumi dan Bangunan telah beralih kepada Tergugat I, yang dialamatkan ke alamat rumah milik Alm. Syamsudin, setidaknya diketahui Kantor Pajak Jakarta Utara tanggal 5 Januari 2012 menyampaikan surat pemberitahuan pajak terhutang PBB tahun 2012 dan ternyata nama wajib pajak sudah atas nama LIM JOE GOAN/ Tergugat I.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas dan tidak terbantahkan perbuatan Tergugat I memalsukan identitas Alm Syamsudin dan Nakira untuk tujuan menguntungkan diri sendiri dengan cara melanggar hak Alm. Syamsudin merupakan perbuatan melawan hukum, melanggar asas keadilan dan Kepatutan dan mengakibatkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat;

12. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat II yaitu abai atau mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas profesi sebagai Notaris dan/atau PPAT melanggar UU No 30 tahun 2004 juncto UU No. 2 tahun 2014 tentang Notaris dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, Notaris dan/atau PPAT wajib mematuhi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dalam menjalankan Profesi, memastikan identitas Penghadap atau yang hadir dihadapan Notaris/PPAT adalah sesuai dengan yang bersangkutan, dengan adanya fakta identitas Alm. Syamsudin dan Ny. Nakira dipalsukan oleh Tergugat I, maka Tergugat II telah melanggar prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas profesi yang mengakibatkan kerugian Penggugat, seandainya Tergugat II cermat,

Hal. 10 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

teliti dan Profesional tentunya para penghadap atau yang hadir dihadapannya harus di verifikasi dan diminta ditunjukkan identitas Kartu tanda Penduduk yang asli, sehingga diketahui apakah benar orang yang menghadap sesuai dengan Photo yang tertera di KTP Para penghadap, namun faktanya Tergugat II lalai dan tidak mengindahkan prinsip tersebut; Konsekuensi atas fakta tersebut diatas maka status hukum Akta Autentik yang sah, kuat dan tidak terbantahkan sebagai bukti menjadi batal demi hukum karena didasarkan pada identitas yang palsu atau dipalsukan, bukan penjual/principal yang sesungguhnya dan merugikan pihak pihak lain dalam hal ini Alm. Syamsudin pemilik asli atas sertifikat tanah No. 2024 tersebut, oleh karena itu telah sepatutnya demi hukum dan keadilan akta No. 14 tanggal 31 Januari 2006 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

13. Bahwa Perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II yang penggugat uraikan tersebut diatas dihubungkan dengan laporan Alm. Syamsudin tanggal 27 Februari 2008 Alm. kepada Kepolisian Resort Jakarta Utara dengan Laporan Polisi No. Pol. : LP/1022/272/K/II/2008/ Resju atas dugaan tidak Pidana Penipuan dan/atau Penggelapan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 378 jo 372 KUHPidana; atas laporan tersebut faktanya Tergugat I telah ditetapkan sebagai Tersangka dan Masuk dalam Daftar pencarian Orang serta Tergugat II telah diperiksa sebagai saksi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas telah sepatutnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta No.14 tanggal 30 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desman SH.,M.Hum/Tergugat II termasuk segala keputusan, transaksi, dan perbuatan lanjutan yang didasarkan kepada akta No.14 tersebut;

14. Bahwa Akta No. 14 tanggal 30 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II merupakan landasan hukum Tergugat III memutuskan membalik nama kepemilikan tanah atas sertifikat No. 2024 dari semula milik Alm. Syamsudin kemudian dirubah menjadi atas nama Tergugat I tanggal 27 Februari 2006, bahwa karena telah diketahui Akta No.14 tanggal 30 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II diadakan

Hal. 11 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara melawan hukum, hal mana tergugat I telah memalsukan idenditas KTP Penjual (Alm. Syamsudin dan istrinya Nakira) dan faktanya memang benar Alm. Syamsudin dan ahli warisnya tidak pernah menjual tanah dan bangunan diatas sertifikat No.2024 tersebut, oleh karena itu Demi Hukum dan keadilan, sejak diketahuinya Perolehan hak tersebut dari Perbuatan yang melawan hukum, tanpa hak dan merugikan orang lain maka telah seharusnya Keputusan Tergugat II Mengalihkan/membalik nama Sertifikat hak milik No.2024 tersebut kepada Tergugat I, telah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum dan Hak tersebut telah seharusnya dikembalikan kepada yang berhak Alm. Syamsudin melalui keputusan Tergugat III.

15. Bahwa sejak Penggugat mengetahui permasalahan balik nama sertifikat No. 2024 tersebut, tanggal 19 Juni 2015 Penggugat telah menyampaikan keberatan dan meminta meninjau ulang atas balik nama sertifikat No. 2024 oleh BPN RI Kantor pertanahan Kota administrasi Jakarta utara, atas permintaan Penggugat tersebut Kepala seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada kantor pertanahan Kota administrasi Jakarta utara telah memanggil Penggugat dan telah diadakan dua kali pembahasan tanggal 28 maret 2016 dan tanggal 28 juli 2016, namun tidak ada solusi yang dihasilkan dan Penggugat hanya diberikan copy sertifikat tanah Nomor 2024 yang telah menjadi atas nama Lim joe Goan (P-13) (P-21) surat undangan BPN

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas karena Akta No.14 tanggal 30 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II diadakan Tergugat I dengan cara melawan hukum memalsukan idenditas KTP Penjual (Alm. Syamsudin dan istrinya Nakira) telah dimohonkan Penggugat batal demi hukum, hal mana akta No 14 tersebut merupakan landasan yuridis Tergugat III mengalihkan status kepemilikan sertifikat Nomor 2024 kepada Tergugat I, oleh karena itu demi hukum dan keadilan telah sepatutnya Majelis hakim menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Keputusan Tergugat III mengalihkan/membalik nama kepemilikan sertifikat No. 2024 atas nama Tergugat I, dan menyatakan Status kepemilikan tanah diatas sertifikat No. 2024 HARUS dikembalikan melalui keputusan Tergugat III kepada yang berhak Alm.

Hal. 12 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI

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

Syamsudin dalam keadaan semula, tanpa beban dan kewajiban apapun juga;

16. Bahwa sebagai perbuatan lanjutan, Tergugat I telah menjaminkan sertifikat tanah No. 2024 kepada Tergugat IV atas pinjaman uang Tergugat I kepada Tergugat IV sebesar Rp.250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sertifikat tanah No. 2024 telah digunakan Tergugat I sebagai jaminan Hak tanggungan No.850/2006 peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 250.000.000,- berdasarkan akta No.16 tanggal 2 Februari 2006 yang dibuat oleh Tergugat II. Bahwa karena objek jaminan bukan milik dari Tergugat I dan/atau tanpa persetujuan dari Alm. Syamsudin atau dengan kata lain Tergugat I tidak berhak menjaminkan sertifikat No. 2024, maka segala perbuatan Tergugat I dengan Tergugat IV sepanjang mengenai menggunakan sertifikat No. 2024 milik Alm. Syamsudin demi hukum dan keadilan harus dinyatakan batal demi hukum, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum akta No.16 tanggal 2 Februari 2006 yang dibuat oleh Tergugat II dan Pemasangan Hak tanggungan No.850/2006 peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 250.000.000,- sebagaimana tertera dalam sertifikat No.2024 tersebut dan menghukum Tergugat III mencabut dan/atau melakukan pencoretan pemasangan hak tanggungan No. 850/2006 yang ada dalam sertifikat No.2024 tersebut;

17. Bahwa Tergugat IV ternyata telah mengalihkan Piutang Tergugat I kepada Tergugat V berdasarkan akta No. 30 Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) tanggal 20 Februari 2017 dibuat dihadapan Dheasy Suzanty, SH.,M.Kn Notaris di Bogor, dengan jaminan Sertifikat No. 2024 milik Alm. Syamsudin. Atas dasar perjanjian Cessie tersebut Tergugat V telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Tergugat I tertanggal 4 April 2017, surat Somasi I tertanggal 10 April 2017 dan surat Peringatan III tertanggal 17 April 2017, surat tersebut pada pokoknya meminta kepada Tergugat I untuk membayar hutang pokok Rp. 176.286.882,-, bunga Rp.174.718.656,- dan denda Rp.486.867.755,- atau seluruhnya sebesar Rp. 837.873.293,- secara seketika dan sekaligus, ketiga surat tersebut ditujukan kepada Tergugat I dengan alamat rumah yang didiami oleh Penggugat;

Hal. 13 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Bahwa karena objek jaminan bukan milik dari Tergugat I dan/atau tanpa persetujuan dari Alm. Syamsudin atau dengan kata lain Tergugat I tidak berhak menjaminkan sertifikat No. 2024, maka segala perbuatan hukum Tergugat IV dengan Tergugat V sepanjang mengenai menggunakan sertifikat No. 2024 milik Alm. Syamsudin demi hukum dan keadilan harus dinyatakan batal demi hukum, oleh karena itu Penggugat mohon kepada majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum akta No.30 Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) tanggal 20 Februari 2017 dibuat dihadapan Dheasy Suzanty, SH.,M.Kn Notaris di Bogor sepanjang mengenai kesepakatan menggunakan sertifikat No.2024 milik Alm. Syamsudin.

F. KUALIFIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT DAN AKIBAT HUKUMNYA :

1. Bahwa Berdasarkan dalil Penggugat dihubungkan dengan Fakta-fakta yang diuraikan tersebut diatas, diketahui kualifikasi perbuatan masing-masing Tergugat menunjukkan pada kenyataannya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: "*Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";
2. Bahwa (*onrechtmatige daad*) dalam Pasal 1365 KUHPerdata, mengandung unsur-unsur antara lain: Ada suatu perbuatan Perbuatan di sini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif). Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut : Perbuatan yang melanggar peraturan perundangan-undangan, Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
3. Bahwa selain itu Perbuatan Para Tergugat termasuk dalam kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum yang berlaku dalam praktek dan menjadi yurisprudensi tetap serta diadopsi dalam pengertian/kualifikasi Perbuatan

Hal. 14 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum di Indonesia adalah sebagaimana putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 (dalam perkara *lidenbaum vs cohen*), yaitu :

- a. Melanggar hak subjektif orang lain ;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan ;
 - d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup bermasyarakat;
4. Bahwa memperhatikan fakta-fakta hukum yang telah Penggugat uraikan dimuka, Penggugat berkeyakinan bahwa Perbuatan Para Tergugat harus diperturutkan ketentuan hukum positive yang berlaku sebagai berikut :

- a) Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :
 - b) *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut",*
 - c) Pasal 1366 KUHPerdara yang berbunyi :
"Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya",
 - d) Pasal 1367 KUHPerdara yang berbunyi :
"Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya;
5. Bahwa Prof. DR.R. Wirjono Frodjodikoro, SH dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melanggar Hukum* halaman 32, menjelaskan:
Bahwa tiap-tiap perbuatan melanggar hukum mengakibatkan keganjilan dalam masyarakat berupa ketiadaan lagi suatu keseimbangan dalam tubuh masyarakat. Kegoncangan dalam neraca perimbangan ini dengan sendirinya menimbulkan keinginan dan rasa keharusan, supaya kegoncangan itu diperbaiki artinya supaya neraca perimbangan dalam masyarakat dijadikan lurus lagi, artinya ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum tidak selalu dimaknai bahwa si Rugi harus menerima

Hal. 15 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI

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

ganti rugi dalam bentuk uang, tetapi juga dapat dimaknai mengembalikan kepada kondisi dan kepada yang berhak terhadap apa yang seharusnya menurut Undang-undang;

6. Mengingat yang menjadi bukti utama dalam gugatan ini adalah akta jual beli No. 14 tanggal 31 Januari 2006 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desman, SH.,M.Hum/Tergugat II dan untuk membuat terang perkara ini, maka Penggugat mohon Majelis hakim dalam Putusan Provisi Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan salinan akta jual beli No. 14 tanggal 31 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II, untuk kepentingan pemeriksaan dipersidangan dalam perkara ini ;

7. Mengingat Azas keadilan, Keadilan dan sebagai bentuk perlindungan hukum kepada Penggugat, karena Alm. Syamsudin termasuk Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan diatas sertifikat No. 2024, maka Penggugat mohon Majelis Hakim dalam Putusan Provisi Menyatakan fisik atas objek sengketa sertifikat No. 2024 berupa bangunan rumah, tetap dikuasai dan digunakan sebagai tempat tinggal Penggugat, selama proses perkara ini berlangsung sampai dengan putusan yang *incrach/mengikat*;

8. Mengingat bahwa dalam gugatan ini banyak pihak yang berkepentingan, dan objek sengketa telah dijadikan jaminan hak tanggungan, maka untuk kepastian hukum maka Penggugat mohon Majelis hakim dalam Putusan Provisi Memerintahkan Tergugat III untuk memblokir sertifikat No. 2024 tersebut;

9. Mengingat bahwa surat sertifikat tanah NO.2024 semula dikuasai Tergugat I dan ternyata telah direkayasa oleh Tergugat I sebagai miliknya dan telah dijadikan Jaminan Hak Tanggungan pada Tergugat IV dan oleh Tergugat IV telah dialihkan secara cessie kepada Tergugat V, dan penggugat khawatir Sertifikat tanah No. 2024 tersebut tidak dapat dimiliki lagi oleh Penggugat karena Tergugat I saat ini tidak diketahui keberadaannya sedangkan Sertifikat No. 2024 tersebut ada dikuasai oleh Tergugat III karena sedang dipasang hak tanggungan, oleh karena itu Penggugat Mohon Majelis hakim Untuk menetapkan sita Revendicatoir beslag terhadap surat sertifikat No. 2024 milik Alm. Syamsudin yang ada dikuasai oleh tergugat III dan menyerahkan kembali kepada Pengugat dan

Hal. 16 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan sah dan berharga sita Revendicator beslag terhadap surat sertifikat No. 2024 tersebut ;

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, menyebabkan penderitaan bagi Penggugat dalam menjalankan kehidupan sehari-hari, kelalaian dan pelanggaran prinsip kehati-hatian oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyebabkan hak Penggugat dikuasai secara tanpa hak oleh Tergugat I dan/atau Pihak lainnya, bahkan Penggugat terpaksa harus mengorbankan uang, waktu, tenaga dan pikiran karena harus berurusan dengan pihak yang berwajib, mengajukan gugatan, membayar biaya Penasehat Hukum dan lain-lain untuk memperjuangkan apa yang menjadi haknya, dimana penderitaan-penderitaan tersebut tidak perlu terjadi apabila Tergugat Tergugat II dan Tergugat III dalam menjalankan tugasnya menerapkan PRINSIP KEHATI-HATIAN dengan benar, Kerugian karena kekecewaan, kemarahan, kelelahan dan penderitaan yang mendalam akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, tidaklah dapat dinilai dengan uang. Namun demikian apabila dinilai dengan uang menurut hukum patut ditetapkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

11. Bahwa gugatan Penggugat adalah didasarkan fakta hukum yang benar dan bukti-bukti sah, sehingga memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maka cukup alasan untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

12. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V tidak melaksanakan putusan ini secara sukarela/lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, Maka Penggugat Mohon kepada Tergugat mana yang lalai dikenakan uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang dibayar sekaligus;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mohon agar yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PETITUM :

A. DALAM PROVISI :

Hal. 17 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menetapkan sita jaminan (*Revendicatoir beslag*) terhadap surat sertifikat tanah No. 2024 milik Alm. Syamsudin yang ada dikuasai oleh Tergugat III atau pihak manapun juga, dan menyerahkan kembali kepada Pengugat dalam keadaan semula;
2. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan salinan akta jual beli No.14 tanggal 31 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II, untuk kepentingan pemeriksaan dipersidangan dalam perkara ini ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah penggugat adalah ahli waris dari Alm Syamsudin Bin Anggo;
3. Menyatakan sah milik Alm. Syamsudin sebidang tanah berdasarkan sertifikat Nomor : 2024 seluas 148 M², Gambar situasi Nomor : 5804/1996 terletak di Jalan Manggar/Melur Tugu No.2.A Rt. 002/09, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Alm Bpk. Mardjohan
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Jalan manggar Raya
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Melur Raya
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Rumah Milik Bpk. H.Djono;
4. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*Revendicatoir beslag*) tersebut;
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, memalsukan identitas Alm Syamsudin dan Nakira untuk tujuan menguntungkan diri sendiri dengan cara melanggar hak Alm. Syamsudin melanggar asas keadilan dan Keadilan dan mengakibatkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat II melanggar prinsip kehati-hatian melakukan perbuatan melawan hukum membuat dapat digunakannya identitas palsu yang dijadikan dasar Penghadap atau yang hadir dihadapan Tergugat II sehingga terbit akta No.14 tanggal 30 Januari 2006 yang mengakibatkan kerugian Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum menggunakan akta No. 14 tanggal 30 Januari 2006 sebagai landasan yuridis

Hal. 18 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III mengalihkan status kepemilikan sertifikat Nomor 2024 kepada Tergugat I;

8. Menyatakan Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum menjaminkan dan menerima sebagai jaminan Sertifikat No. 2024 milik Alm. Syamsudin;

9. Menyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta No. 14 tanggal 30 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desman SH., M.Hum/Tergugat II termasuk segala keputusan, transaksi, dan perbuatan lanjutan yang didasarkan kepada akta No.14 tersebut;

10. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat keputusan Tergugat III membalik nama/mengalihkan sertifikat No. 2024 atas nama LIM TJUE GOAN/Tergugat I tanggal 27 Februari 2006;

11. Menyatakan batal demi hukum akta No.16 tanggal 2 Februari 2006 tentang perjanjian jaminan hak tanggungan dibuat oleh Notaris/PPAT Tergugat II atas Pinjaman Uang Tergugat I kepada Tergugat IV sebesar Rp, 250.000.000 sepanjang mengenai kesepakatan penggunaan sertifikat tanah Nomor : 2024

12. Menyatakan Batal demi hukum Pemasangan objek Hak tanggungan No. 850/2006 berupa sertifikat nomor 2024 atas nama Lim Joe Goan/ Tergugat I;

13. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang menguasai sertifikat Hak Milik Nomor 2024 untuk menyerahkan dalam keadaan semula sertifikat Hak Milik Nomor 2024 Kepada Penggugat tanpa beban dan kewajiban apapun juga;

14. Menghukum Tergugat III untuk mencabut Keputusan balik nama sertifikat No. 2024 atas nama Lim Joe Goan /Tergugat I dan memerintahkan Tergugat III menerbitkan Keputusan baru untuk mengembalikan status kepemilikan dalam keadaan semula sertifikat tanah No. 2024 atas nama Alm Syamsudin;

15. Menghukum Tergugat III untuk melakukan pencoretan atas pemasangan hak tanggungan No.850/2006 berupa sertifikat nomor 2024 atas nama Lim Joe Goan /Tergugat I;

16. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), secara tunai kepada Penggugat;

17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan Pengadilan, yang dapat ditagih sekaligus;

Hal. 19 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

19. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);

ATAU

apabila Majelis Hakim berpendapat lain ;

- Mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak hadir dipersidangan, sedangkan Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Terlalu Dini (*Prematureur*):

1. Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat mendalilkan Tergugat I telah memalsukan identitas Alm. Syamsudin dan istrinya bernama Nakira dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 14 tanggal 30 Januari 2006.
2. Bahwa "pemalsuan" jelas merupakan tindak pidana yang harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya atas dasar putusan pidana yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Bahwa sebelum perbuatan pidana pemalsuan ini terbukti atas dasar putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap, maka gugatan Penggugat atas dasar adanya "pemalsuan" ini adalah *prematureur* atau terlalu dini, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dengan tegas-tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan Tergugat II dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai bagian dan satu kesatuan dengan Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat II menyangkal dengan tegas gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat II telah abai atau mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 14 tanggal 30 Januari 2006 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2014.
4. Bahwa sesuai dengan prosedur dan kewenangan Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebelum pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli, Tergugat II telah melaksanakan kewajiban dan langkah-langkah pembuatan akta sbb :

Hal. 20 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI

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

- a. Terlebih dahulu Melakukan pengecekan keaslian Sertifikat Hak Milik No.2014 yang hendak diperjual belikan, apakah sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan dan tidak dalam keadaan di Sita atau di blokir.
 - b. Meminta seluruh data/dokumen pihak penjual dan pembeli berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Akta Perceraian.
 - c. Meminta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir.
 - d. Meminta pihak Penjual dan Pembeli terlebih dahulu membayar Pajak Penghasilan (PPH) dan menyetor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) atas tanah yang hendak dipejual belikan.
5. Bahwa pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli, Tergugat II telah melaksanakan kewajiban dan langkah-langkah sebagai berikut:
- a. Seluruh Pihak Penjual beserta istri dan Pihak Pembeli hadir dan menghadap sendiri di hadapan Tergugat II.
 - b. Tergugat II memeriksa dan mencocokkan seluruh copy data' dokumen, baik itu Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Akta Cerai dan PBB sesuai dengan aslinya.
 - c. Tergugat II telah memastikan Pihak Penjual dan Pembeli yang hadir menghadap sesuai dengan bukti jati diri Kartu Tanda Penduduk yang diperlihatkan pada Tergugat II.
 - d. Sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, Tergugat II terlebih dahulu membacakan isi akta dan menjelaskan isi akta kepada Pihak Penjual dan Pembeli.
 - e. Pihak Penjual dan Pembeli Tergugat II pastikan melakukan tanda tangan Akta Jual Beli di hadapan Tergugat II.
6. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut, maka Tergugat II telah melakukan prinsip kehati-hatian dan telah melaksanakan prosedur serta langkah-langkah pembuat akta sebagaimana kewenangan Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah
7. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut, Tidak terbukti Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil Penggugat.
8. Bahwa karena tidak Terbukti Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi immaterial kepada Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak.

Atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II mohon :

DALAM EKSEPSI:

Hal. 21 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan gugatan Penggugat terlalu dini atau premature.
3. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat sepanjang berkaitan dengan Tergugat II seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila berpendapat lain:

Mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bonno*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab – jinawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 246/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 21 Desember 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak keberatan/eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Syamsudin bin Onggo;
3. Menyatakan sah milik Alm. Syamsudin sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Nomor 2024 seluas 148 M², Gambar situasi Nomor 5804/1996 terletak di Jalan Manggar/Melur Tugu No. 2. A Rt. 002/09, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Alm Bpk. Mardjohan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan manggar Raya
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Melur Raya
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Rumah Milik Bpk. H.Djono;

Hal. 22 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat Akte Jual Beli No. 16 tahun 2006 yang dibuat Desman SH, MHum sebagai PPAT (Tergugat II) tertanggal 30 Januari 2006;
5. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Akte Jual Beli No. 16 tahun 2006 yang dibuat Desman SH, MHum sebagai PPAT (Tergugat II) tertanggal 30 Januari 2006;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2014 yang telah dibalik nama dari Alm. Syamsudin keatas nama Lim Joe Goan tertanggal 27 Pebruari 2006 tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi.
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d V) untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut diucapkan pada tanggal 21 Desember 2017 tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maupun kuasanya oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Pembanding pada tanggal 25 Januari 2018 dan diterima oleh Mario Ihutan Jeremia selaku Divisi Legal Bank JTrust;

Menimbang bahwa berdasarkan Akta Terlambat Mengajukan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 246/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr,tanggal 13 Februari 2018, Pembanding terlambat mengajukan Permohonan Bandingh terhadap perkara ini ;

Menimbang, bahwa tenggang waktu untuk mengajukan permohonan banding menurut pasal HIR adalah 14 Hari ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat IV, telah diajukan dalam tenggang waktu melebihi 14 hari sebagaimana surat pernyataan Akta Terlambat mengajukan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka dengan demikian Permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding telah lewat waktu, dengan demikian Permohonan Banding terhadap Perkara Nomor 246/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, tanggal 21 Desember 2017 harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 23 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena permohonan banding dinyatakan tidak dapat diterima, maka pembanding dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura / R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menyatakan permohonan banding tidak dapat diterima;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 246/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 21 Desember 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikainlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020 yang terdiri dari James Butar Butar, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Daniel Dalle Pairunan, S.H., M.H. dan Indah Sulistyowati, S.H., M.H. putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh H. Suparno, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

1. Daniel Dalle Pairunan, S.H., M.H.
Butar, S.H., M.Hum

James Butar

Panitera Pengganti

2. Indah Sulistyowati, S.H., M.H.

H. Suparno, SH.MH

Hal. 24 dari 24 hal. Put No. 93/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Meterai : Rp. 6.000,-
2. Redaksi : Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses : Rp.134.000,-

Jumlah : Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

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)