



PUTUSAN

Nomor : 72 / PDT. G / 2009 / PN. DPK

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Elita Luciana Siregar, bertempat tinggal di Depok, Jalan Danau Tondano I Nomor. 11;
2. Oklaria B. Siregar. bertempat tinggal di Depok Jl. Salak IV Nomor. 19;
3. Elisabeth Christina (Elisabeth Christina Siregar) bertempat tinggal di Bekasi Jl. Saron II Blok E.1 Nomor. 10;
4. Aries Darwin Siregar bertempat tinggal di Jakarta Selatan Jalan. Manggarai Selatan IX Nomor. 17,
5. Erna Magdalena (Erna Magdalena Siregar) bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Manggarai Selatan IX Nomor. 17:
6. Djunita Jeane Mandang (isteri almarhum Haruaya Parlindungan Siregar). bertempat tinggal di Jakarta Selatan Jalan. Cendrawasih III Nomor. 80 E;

Keenamnya merupakan ahli waris dari almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar, dalam hal ini kesemuanya memilih domisili hukum di kantor kuasanya B. HALOMOAN SIANTURI, SH Advokat pada Law Firm HALOMOAN SIANTURI & PARTNERS (HSP Law Firm) beralamat di Menara Karya Lantai. 28 Jalan. H.R Rasuna

Said Kavling. 1- 2 Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 045 / HSP - SKJAW.G. Pdt / VI / 09 tanggal 3 Juni 2009 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Depok tanggal 24 Juni 2009 dibawah Register Nomor I
56 / SK / Pdt / 2009 / PN. Dpk, selanjutnya disebut
sebagai : **PENGGUGAT;**

MELAWAN

1. JOHAN SETIAWAN Pekerjaan Swasta, dahulu bertempat tinggal dengan alamat Perumahan Nirwana Estate Blok HH Nomor : I A. Rt. 08 / Rw. 12 Kelurahan Pabuaran. Kecamatan Cibinong Nomor KTP : 3203185087801308, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**
2. LELYANA HERMINA HUTASUHUT SIREGAR (orang yang mengaku sebagai almarhum Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar), bertempat tinggal dengan alamat Jalan Darmawangsa VI Rt. 004 / Rw. 020 Kelurahan Pub, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya selanjutnya disebut sebagai **Tergugat. II**
3. AGUS DARMAWAN, dahulu bertempat tinggal dengan alamat Jalan Darmawangsa VI Rt. 004 / Rw. 20 Kelurahan Pub. Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan. sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya selanjutnya disebut sebagai **Tergugat. III;**
4. ZUL AFRINAL ZEN, SR., SPN, sebagai diri sendiri dan selaku Notaris dan Pejabat Pembuat

Disclaimer

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



Akta Tanah di Pondok Gede, dengan alamat Jalan Raya Hankam Nomor. 12 Jati rahayu Pondok Gede Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat. IV;**

5. DWIYANTI S. ADITIA, SH. sebagai diri sendiri dan selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Depok, berkantor di Jalan Margonda Raya Nomor. 19 Pondok Cina Depok, dalam hal ini telah memilih alamat (domisili) hukum di alamat kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Juli 2009 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Register Nomor 190 / SK / Pdt / 2009 / PN. Dpk tanggal 21 Juli 2009 kepada 1. RICHARD TUBING. SR dan DANIEL Y. FOEKH, SH.. MH dan Kantor Hukum TUBING, SH & Associates beralamat di Jalan Pub Asem Timur Raya Nomor. 21 Jakarta 13220, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat. V;**

6. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) berkedudukan di Jakarta Alamat Kantor Pusat, Gedung Menara Bank BIN Jalan Gajah Mada Nomor. 1 Jakarta, yang mempunyai Kantor Cabang Bank BTN di Depok. dalam hal ini memberi kuasanya kepada : Umaragus Zuber, Karna Anadea, Yossi Istanto. Risal Hadiyanto. Sopran Syofian dan Agus Abrorudin. Pegawai



PT.Bank Tabungan Negara (Persero)
beralamat di Menara Bank BTN Lantai.
6, Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta
Pusat 10130, selanjutnya disebut
sebagai **Tergugat VI**;

7. BADAN PERTANAHAN KOTA DEPOK, Jalan Boulevard Kota
Kembang, Sektor Anggrek Kota Kembang -
Depok, selanjutnya disebut sebagai
Tergugat VII;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca surat- surat dalam berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa surat - surat bukti dan saksi - saksi
yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya
tertanggal 24 Juni 2009 yang didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 24 Juni 2009 tercatat
di bawah Register Perkara No : 72 / PDT. G / 2009 / PN.
DPK, telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa perlu dijelaskan lebih dahulu bahwa Pewaris
atau orang tua Penggugat / Ahli Waris adalah sebagai
berikut :
 - a. Orang tua Perempuan adalah : almarhum Lelyana
Hermine Hutahut Siregar, lahir : di Siantar tanggal
20 Februari 1930. yang telah meninggal dunia pada
tanggal 14 Mei 2002, sebagaimana termaktub dalam
Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI No. 113 / 1 .
755. 03 / V / 2002 tertanggal 15 Mei 2002 dikeluarkan
oleh kelurahan Bukit Dun, Kecamatan Tebet Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : (P- 1);

- b. Orang tua laki - laki adalah almarhum Eden Sulaeman Siregar, Lahir di Tapanuli tanggal 29 Nopember 1923, yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 1990, sebagaimana termaktub dalam Surat Ketenangan Pemeriksaan Mayat nomor urut kematian bulan ini : 043 ; (P- 2)

Kedua almarhum semasa hidup dalam perkawinan- nya telah dikarunia 6 (enam) orang anak yaitu :

1. Elita Lusiana Siregar ;
2. Oklania B. Siregar;
3. Haruaya Parlindungan Siregar;
4. Elisabeth Chirstina (Elisabeth Christina Siregar);
5. Aris Darwin Siregar;
6. Erna Magdalena (Erna Magdalena Siregar);

Selanjutnya secara sendiri - sendiri dan atau secara bersama - sama akan disebut AHLI WARIS “sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Waris tertanggal 31 Mei 2002 ; (P- 3);

2. Bahwa salah satu dari Ahli Waris yang bernama Haruaya Parlindungan Siregar telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juni 2007 sebagaimana termaktub dalam Kutipan Akta Kematian tertanggal 30 Juli 2007 ; (P- 4)

Bahwa semasa hidupnya almarhum Haruaya Parlindungan Siregar telah menikah dengan seorang Perempuan bernama Djunita Jeane Mandang. sebagaimana tercatat dalam Akte Perkawinan No. 142/G / JP / 1 996 tertanggal 18 Nopember 1996 ; (P- 5)

Bahwa dari perkawinan antara almarhum Haruaya Parlindungan Siregar dengan Djunita Jeane Mandang tersebut, telah dikaruniai anak sebagai berikut :

- a. Anak Pertama bernama : Lucia Natasha, Perempuan

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

Lahir di Jakarta pada tanggal 1 Desember 1997, sebagaimana termaktub dalam Akta Kelahiran Nomor : 1964 / DTSP / JT / 2001 tanggal 15 Agustus 2001 ; (P- 6)

b. Anak kedua bernama Daniel Parlindungan, laki - laki. lahir di Jakarta pada tanggal 8 September 2000, sebagaimana termaktub dalam Akta kelahiran Nomor : 155 1 / U / JS / 2000 tanggal 16 Oktober 2000 ; (P- 7)

3. Bahwa pewaris / almarhum Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar, meninggalkan harta warisan antara lain, yaitu : Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan No. 7649. luas 120 M, gambar Situasi nomor 8283 / 1992 tanggal 24 Agustus 1992, yang terletak di kelurahan Mekar jaya, Kecamatan Sukamajaya, Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok BX Nomor. 10 tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar (almarhum) selanjutnya rumah dan sebidang tanah tersebut akan disebut “ Tanah dan Bangunan” ; (P- 8)

Bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Pewaris / Orang tua Penggugat (semasa hidupnya), dan PT. Daksa Griya Graha berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta jual beli No. 540 / 325 / Sukmajaya / 1992 tanggal 9 Mei 1992 yang dibuat dihadapan Ny. Sri Tjahjadi, SH Notaris dan PPAT untuk wilayah Depok; (P- 9)

4. Bahwa Penggugat adalah ahli waris sah dan pemilik sah atas tanah dan bangunan, dan berhak untuk menguasai dan memiliki dan atau berhak untuk meminta kembali ash Sertifikat tanah dan bangunan, ash IMB, ash denah lokasi, ash gambar bangunan dan ash PBB Tahun 2008 yang saat ini diketahui berada dalam penguasaan Tergugat VI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat VI sudah sewajarnya untuk menyerahkan asli Sertifikat tanah dan bangunan dan dokumen lainnya kepada Penggugat, karena Tergugat VI menguasai dokumen tersebut secara tidak sah dan melanggar hukum dan atau berdasarkan dokumen yang cacat hukum / batal demi hukum;

5. Bahwa tanah dan bangunan sejak dibeli pada tahun 1992 oleh Almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar, sehingga saat ini masih dalam penguasaan / ditempati oleh ahli waris / Penggugat, dan tidak pernah ditempati oleh pihak lain termasuk oleh Johan Setiawan / Tergugat 1;
6. Bahwa asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan, asli PBB Tahun 2008 awalnya dipegang / disimpan oleh salah satu Ahli Waris / Penggugat, yaitu Aries Darwin Siregar;
7. Bahwa karena adanya keperluan keuangan yang dialami oleh Ahli Waris / Penggugat dalam hal ini Aries Darwin Siregar, maka kemudian Aries Darwin Siregar bertemu dengan Tergugat 1 untuk meminjam uang, dan singkat cerita Tergugat 1 setuju untuk memberikan pinjaman uang kepada Aries Darwin Siregar / Penggugat. Selanjutnya Aries Darwin Siregar / Penggugat bersama dengan Johan Setiawan / Tergugat 1, pergi ke Kantor dan bertemu dengan Tergugat IV sebagai Notaris dan PPAT di Pondok Gede dengan alamat Jalan Raya Hankam No. 12 Jatirahayu Pondok Gede Bekasi. Selanjutnya Tergugat 1 meminta kepada Aries Darwin Siregar / Penggugat untuk menyerahkan asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan dan asli PBB Tahun 2008 kepada Tergugat IV. Bahwa Tergugat I mengatakan, menyerahkan asli Sertifikat tanah dan

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, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan, asli PBB Tahun 2008 tersebut diperlukan dan dikatakan oleh mereka guna pengecekan keaslian dan Sertifikat Tanah dan bangunan tersebut ke Badan Pertanahan Kota Depok yang akan dilakukan oleh Tergugat IV;

Karena diminta oleh Johan Setiawan / Tergugat I untuk menyerahkan kepada Tergugat IV sebagai Notaris dan PPAT Pondok Gede – Bekasi tersebut, maka Aries Darwin Siregar / Penggugat tanpa ragu dan merasa percaya serta bersedia menyerahkan kepada Tergugat IV asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan, asli PBB Tahun 2008, dan kemudian oleh Tergugat IV dibuatkan tanda terima dengan Kop Surat dan Tergugat IV / Notaris dan PPAT Zul Afrinal Zen, SH., Spn tertanggal 13 Maret 2008, Telp / Fax 02 1-8461468, (P-10);

8. Bahwa Aries Darwin Siregar memperoleh pinjaman dan Tergugat I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 2.138.000,- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan, sebagaimana termaktub dalam surat perjanjian yang dibuat secara bawah tangan tertanggal 24 Maret 2008 yang ditanda tangani antara Aries Darwin Siregar / Penggugat dengan Tergugat I, selanjutnya surat perjanjian tersebut akan disebut Perjanjian Pinjaman
9. Bahwa asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB berikut asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan, asli PBB Tahun 2008 oleh Aries Darwin Siregar / Penggugat diserahkan kepada Tergugat IV. selanjutnya perjanjian

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

pinjaman ditanda tangani. Kemudian uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai diserahkan oleh Tergugat I kepada Aries Darwin Siregar / Penggugat (selanjutnya pinjaman uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut akan disebut “Uang Pinjaman”

10. Bahwa Aries Darwin Siregar / Penggugat telah melakukan pembayaran uang pinjaman dengan mengangsur kepada Johan Setiawan / Tergugat I sebanyak 8 (delapan) kali (terdiri dan pokok dan bunga). dengan total sebesar Rp. 17.104.000.- (tujuh belas juta seratus empat ribu rupiah) semua pembayaran tersebut dilakukan dengan cara ditransfer ke rekening Nomor: 5725004211 atas nama Johan Setiawan / Tergugat I melalui ATM BCA, dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Tanggal 24 April 2008 sebesar Rp. 2.138.000,- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - b. Tanggal 26 Mei 2008 sebesar Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah);
 - c. Tanggal 26 Juni 2008 sebesar Rp. 2.138.000.- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - d. Tanggal 26 Juli 2008 sebesar Rp. 2.138.000,- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - e. Tanggal 26 Agustus 2008 sebesar Rp. 2.138.000.- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - f. Tanggal 26 September 2008 sebesar Rp. 2.138.000,- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - g. Tanggal 26 Oktober 2008 sebesar Rp. 2.138.000,- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - h. Tanggal 1 Desember 2008 sebesar Rp. 2.138.000,- (dua juta seratus tiga puluh delapan 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana terlihat dalam kumpulan hukti transfer, (P-12);

11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV telah mengetahui bahwa nama pemilik yang tertulis dalam Sertifikat tanah dan bangunan yaitu Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar sudah meninggal dunia / almarhum, dan dalam hal ini Penggugat / Aries Darwin Siregar juga telah menjelaskan posisinya sebagai salah satu dari Ahli Waris. Sehingga sudah jelas dan pasti Tergugat I dan Tergugat IV mengetahui bahwa Aries Darwin Siregar / Penggugat tidak mempunyai hak dan kewenangan secara sendiri untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan;

12. Bahwa setelah beberapa waktu kemudian, diketahui oleh Penggugat bahwa asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan, dan asli PBB Tahun 2008 sudah tidak berada di Tergugat IV sebagai pihak Notaris dan PPAT yang awalnya akan melakukan pemeriksaan keaslian / keabsahan dan Sertifikat tanah dan bangunan ke Badan Pertanahan Kota Depok, tetapi ternyata sudah berada di Tergugat VI. Seharusnya Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris dan PPAT tidak boleh / dilarang menyerahkan asli Sertifikat tanah dan bangunan tersebut ke pihak lain kecuali kepada Aries Darwin Siregar / Penggugat, dan Tergugat IV dalam hal ini juga harus mengetahui bahwa penyerahan asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan dan asli PBB Tahun 2008 kepada pihak lain tersebut mengandung resiko yang dapat merugikan;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Tergugat IV tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat IV telah melakukan kelalaian dan tidak profesional dalam menjalankan jabatannya selaku Notaris dan PPAT. Demikian juga dengan Tergugat I tanpa hak dan jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tindakannya mengambil asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan, dan asli PBB tahun 2008 dimaksud dan kemudian secara melawan hukum melakukan rekayasa transaksi jual beli atas tanah dan bangunan (sebagai penjual : Tergugat 1);

13. Bahwa tanah dan bangunan tersebut selama dimiliki oleh almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar tidak pernah ada masalah apapun dan secara hukum tidak pernah dijaminakan kemanapun, dan Ahli Waris / Penggugat yang menempati rumah tersebut tidak pernah memperoleh gangguan hukum dalam bentuk apapun, hingga adanya gangguan dalam bentuk surat dan Tergugat VI yang dikirimkan ke alamat tanah dan bangunan dan ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat VI mengecet dinding rumah dengan warna merah yang bunyinya "Rumah ini Agunan Kredit Menunggak di Bank BTN";.

14. Bahwa Penggugat dikejutkan dengan adanya surat dan Tergugat VI melalui Kantor Cabangnya Bank BTN Depok jalan Margonda Raya Nomor : 186 Depok, dalam bentuk salman rekening koran dengan nama debitur Johan Setiawan / Tergugat I dengan menggunakan alamat Griya Depok Asri Blok X No. 10 Depok. Pada tanggal 17 April 2009 saat rumah kosong (karena Penggugat sedang melaksanakan aktifitasnya di luar rumah dan pintu pagar di kunci) telah dimasuki secara tidak sah / melanggar hukum / melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI, yaitu

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 melompat pagar, dan Tergugat VI juga melakukan perbuatan melawan hukum lainnya yaitu dengan mengecat tanpa hak di 2 (dua) tempat di tanah dan bangunan yaitu di dinding rumah bagian luar sebelah kanan luar yang berbatasan dengan dinding tetangga dan sebelah kiri bagian depan dinding rumah, dengan tulisan warna merah yang berbunyi “Rumah ini Agunan Kredit Menunggak di Bank BTN” sebagaimana terlihat dalam foto ; (P- 13)

15. Bahwa dengan adanya tindakan dan Tergugat VI tersebut, maka Penggugat menjadi tahu bahwa asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah lokasi asli Gambar Bangunan dan asli PBB Tahun 2008 sudah tidak ada di Tergugat IV. Penggugat menjadi merasa terganggu dan telah diganggu. merasa terancam hak hukumnya dan khawatir dan telah menimbulkan perasaan tidak menyenangkan dan juga merasa dicemarkan nama baiknya. dan Penggugat tentu merasa malu terhadap warga sekitar dan jelas Penggugat merasa dirugikan, sehingga Tergugat VI sudah sepatutnya dan sangatlah wajar jika dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dirugikan Penggugat;
16. Bahwa Penggugat telah mencari Tergugat I dengan maksud untuk meminta penjelasan dan pertanggung jawabannya, tetapi kenyataannya hingga saat ini Tergugat I tidak dapat dihubungi lagi lewat telepon dan tidak dapat diketemukan, Penggugat juga pernah mendatangi alamat Tergugat I yang tertulis di Perumahan Nirwana Estate Blok HH nomor 1 A. RT. 08 /RW. 12 Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong tetapi tidak diketemukan, demikian juga dengan Tergugat II dan Tergugat III;
17. Bahwa dengan tindakan dan kejadian sebagaimana diuraikan dalam dalil- dalil tersebut diatas khususnya

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

dalil nomor 14 maka Penggugat melakukan hal sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 20 April 2009 kurang lebih jam 16.30 WIB Penggugat (Erna Magdalena Siregar dan Aries Darwin Siregar) datang dan menghadap pejabat / karyawan Bank BIN Cabang Depok / Tergugat VI, dengan tujuan untuk meminta penjelasan atas tindakan dan Tergugat VI tersebut;

Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat VI meminta kepada Penggugat untuk membayar tunggakan Debiturnya (dalam hal ini Tergugat I) dengan alasan untuk menghindari eksekusi atas Tanah dan Bangunan. Atas Permintaan Tergugat VI tersebut, Penggugat menyatakan tidak bersedia membayar karena tidak ada keterkaitan apapun dengan kewajiban dimaksud, kemudian;

- b. Pada tanggal 22 Mei 2009 kurang lebih jam 11.00 WIB Penggugat (dalam hal ini ahli waris Elita Luciana Siregar dan Erna Magdalena Siregar) dengan didampingi oleh saya B. Halomoan Sianturi. SH advocat pada HSP Law Firm selaku Kuasa Hukum Penggugat datang ke Kantor cabang Tergugat VI, yaitu Bank BTN Cabang Depok Jalan Raya Margonda No. 186 Depok.

Bahwa pada saat pertemuan dengan tergugat VI / Bank Tabungan Negara Cabang Depok dimaksud Penggugat telah menjelaskan tentang kepemilikan dan posisi hukum tanah dan bangunan sebagai milik sah Penggugat, dan juga melakukan protes atas tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat VI dengan mengirimkan surat salinan rekening koran, memasuki tanah dan bangunan tanpa ijin dan melakukan pengecatan rumah dengan tulisan warna merah yang berbunyi :“ Rumah mi Agunan Kredit Menungga di Bank BIN “ tersebut. Dalam

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)



pertemuan tersebut tergugat VI merespon dengan cukup baik dan mengakui beberapa kelemahannya terkait dengan proses pemberian kredit kepada Johan Setiawan / Tergugat I, dan bersedia untuk menghapus atau mempersilakan Penggugat menghapus tulisan warna merah yang berbunyi :“ Rumah ini Agunan Kredit Menunggak di Bank BTN “tersebut.

18. Bahwa dan pertemuan Penggugat dan Tergugat VI tersebut, maka Penggugat dapat mengetahui hal - hal dan dokumen yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sebagai berikut :

a. bahwa diketahui Tergugat I telah mendapat fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Tergugat VI, yang mana dalam dokumen yang ada di Tergugat VI terbaca bahwa fasilitas KPR tersebut untuk membeli tanah dan bangunan;

b. Bahwa diketahui dan asli dokumen kredit yang ada di Tergugat VI. Penggugat dapat membaca adanya :

1. Akta Jual Beli nomor : 86 / 2008 tanggal 18 Maret 2008 atas tanah dan bangunan yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, SR Notaris dan PPAT Depok / Tergugat V, selanjutnya akan disebut “ akta Jual Beli”;

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 331/2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat dihadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, SH Notaris dan PPAT Depok / Tergugat V. selanjutnya akan disebut “ Akta Hak Tanggungan”

3. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Depok. ditanda tangani oleh Kepala Seksi Tanah dan Pendaftaran Tanah. tanggal 27 Oktober 2008 Jr. Fitriyono Hasibuan Nip. 750 004



280 / Tergugat VII. selanjutnya akan disebut “Sertifikat Hak Tanggungan”;

4. Sertifikat tanah dan bangunan telah dibalik nama, pendaftaran Bahik nama Sertifikat tanah dan bangunan tanggal 17 April 2008 No 3355 / 2008 tertulis atas nama Johan Setiawan / Tergugat I, dan telah dipasang Hak Tanggungan peringkat pertama sebesar Rp. 337.500.000,- (Tiga ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk PT. Bank Tambungan Negara (Persero). Bahwa pihak yang melakukan / melaksanakan pencatatan balik nama dan pemasangan Hak Tanggungan atas Sertifikat tanah dan bangunan adalah Tergugat VII, selanjutnya akan disebut Sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan”;

19. Bahwa Akta Jual beli tersebut merupakan akta yang dibuat secara melawan hukum dan tanpa hak / alasan hukum yang kuat, sehingga sudah pasti Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan batal demi Hukum, karena dilakukan oleh pihak - pihak yang tidak mempunyai hak hukum / bukan pemilik, tidak mempunyai dasar hukum atau alasan hukum yang kuat, yang dapat diuraikan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Pihak yang menghadap / tandatangan dalam Akta Jual - Beli yang tertulis adalah :

A. Penjual :

Tertulis bernama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar / Tergugat II. dengan alamat Jl. Darmawangsa VI RT. 004 / RW. 020 Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru dengan persetujuan dari suaminya yang ditulis sebagai Agus Darmawan / Tergugat III, lahir di Semarang tanggal 2 Agustus 1960, tempat tinggal sama dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

isteri, Nomor KTP 09.5307.020860.0312 ;

Terkait dengan penjual tersebut, fakta hukum yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

- Sebagaimana diuraikan dalam dalil nomor 1, bahwa Ny. Lelyana Hermina Hutasuhul Siregar sudah meninggal tanggal 14 Mei 2002, dan almarhum dahulu tinggal di Mangarai Selatan IX / 17 Bukit Duri Tebet Jakarta Selatan, bukan di Jalan Darmawangsa. Jadi Tergugat II itu dipastikan bukan Ny. Lelyana Hermina Hutasuhul Siregar sebagai pemilik yang namanya tertulis dalam Sertifikat Tanah dan Bangunan. Jadi dapat dipastikan bahwa Tergugat II / orang yang menghadap Tergugat V sebagai penjual dimaksud adalah orang yang mengaku - ngaku sebagai Ny. Lelyana Hermina Hutasuhul Siregar dan dapat dipastikan atau setidaknya diduga kuat bahwa identitas yang digunakan palsu;
- Suami dan almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhul Siregar, adalah Eden Sulaiman Siregar, bukan Agus Darmawan sebagaimana tertulis dalam Akte Jual Beli, Bahwa Eden Sulaiman Siregar telah meninggal dunia lebih dahulu yaitu pada tanggal 26 Juli 1990 sebagaimana dijelaskan dalam dalil nomor 1 diatas. Jadi dapat dipastikan bahwa Tergugat III yang menghadap Tergugat V dan mengaku sebagai suami dan Ny. Lelyana Hermina Hutasuhul Siregar adalah tidak benar sama sekali. dan dapat dipastikan atau setidaknya - tidaknya diduga kuat bahwa identitas yang digunakan palsu;
- Sertifikat Tanah dan Bangunan yang dijual berdasarkan Akta Jual Beli dapat dipastikan diperoleh Tergugat II dan atau Tergugat III
(sebagai penjual) dengan cara melawan hukum dan atau

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 penggelapan bersama dengan Tergugat I (sebagai Pembeli);

Sehingga jelas dan pasti, bahwa sebenarnya jual beli atas tanah dan bangunan tidak pernah terjadi dan Penggugat juga tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan dalam bentuk apapun. Dengan demikian Akta Jual Beli tersebut tentunya dan selayaknya harus dibatalkan demi hukum. Karena dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III (sebagai Penjual) dan Tergugat I (sebagai Pembeli) dihadapan Tergugat V (sebagai PPAT). dengan tanpa hak dan melakukan perbuatan melawan hukum serta diduga keras telah terjadi tindak pidana penggelapan dan atau pemalsuan.

B. Pembeli :

Johan Setiawan, lahir di Malang tanggal 25 Agustus 1978, Nirwana Estate Blok HR Nomor : 1 A, Rt. 08 / Rw. 12 Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong No. KTP 32.03.18250878.01308.

Bahwa Penggugat pernah mendatangi alamat Tergugat I, tetapi ternyata Tergugat I tidak tinggal di alamat tersebut, dan dapat dipastikan atau setidaknya diduga kuat bahwa identitas yang digunakan palsu;

C. Hara Jual Beli Tertulis:

Rp. 116.800.000,- (seratus enam belas juta delapan ratus ribu rupiah) Jika harga jual beli tanah dan bangunan tersebut dibandingkan dengan besarnya fasilitas kredit KPR yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat VI (yaitu sebesar Rp.225.000.000.-) dan juga dibandingkan dengan nilai / besarnya hak tanggungan (yaitu sebesar RP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

337.500.000,-) maka akan terlihat dengan mudahnya adanya ketidakwajaran tentang harga / nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut. Tentunya nilai-nilai tersebut sudah diketahui lebih dahulu sebelum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dan perjanjian kredit akta pengakuan hutang, Tergugat V atau Tergugat VI tentunya akan dengan mudah melihat kejanggalan atau ketidakwajaran tersebut. Tetapi kenyataannya Tergugat V dan Tergugat VI tetap memproses dan meneruskan hingga terwujud Akta Jual Beli dan fasilitas kredit diberikan / dicairkan. Jika dalam prosesnya unsur kehati-hatian diterapkan dan dilakukan secara profesional, maka seharusnya Akta Jual Beli dan pemberian fasilitas kredit KPR dimaksud tidak akan pernah terjadi.

20. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli yang cacat hukum / dibuat dengan melawan hukum / batal demi hukum tersebut, maka secara hukum terhadap tindakan hukum selanjutnya yang dilakukan oleh para Tergugat (khususnya Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII) dengan mendasarkan tindakan tersebut pada / berdasarkan Akta Jual Beli, maka otomatis secara hukum akta - akta / dokumen-dokumen / registrasi atau pencatatan / tindakan - tindakan hukum tersebut akan juga menjadi cacat hukum / batal demi hukum. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan sewajarnya, jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan untuk membatalkan Akta-akta / dokumen-dokumen / pencatatan sebagai berikut :
- Balik nama Sertifikat tanah dan bangunan ke atas nama Johan Setiawan / Tergugat 1;
 - Akta Hak Tanggungan;
 - Sertifikat Hak Tanggungan;

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

- d. Sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan (dalam hal ini pembebanan Hak Tanggungan terhadap sertifikat tanah dan bangunan);
21. Bahwa Tergugat VI dalam hal memberikan fasilitas kredit KPR kepada Tergugat 1, tidak hati - hati / kurang hati - hati / tidak melakukan langkah kehati - hatian sebagaimana disyaratkan dalam proses pemberian kredit dan bertindak tidak profesional, demikian juga dengan Tergugat V. sehingga Tergugat VI menguasai asah Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi. asli Gambar Bangunan dan asli PBB Tahun 2008 secara tidak sah dan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
22. Bahwa Tergugat V dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Depok / sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta - akta otentik mengenai perbuatan tertentu mengenai hak atas tanah dalam hal ini tanah dan bangunan telah dengan nyata merugikan Penggugat sebagai ahli waris yang berhak atas tanah dan bangunan. Tergugat V dalam melakukan tugasnya tidak menerapkan unsur kehati - hatian dan cenderung lalai dan tidak profesional. Akibat tindakan Tergugat V tersebut maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat berjalan dengan baik (terbukti dengan adanya Akta Jual beli). Karena tindakan - tindakan tersebut menyebabkan perbuatan melawan hukum berkelanjutan dan sangat merugikan Penggugat.
- Kemudian oleh Tergugat I dan Tergugat V dilanjutkan dengan membuat Akta Hak Pertanggungan yang diberikan kepada Tergugat VI, dan dilanjutkan lagi oleh Tergugat VI dengan menggunakan Akta yang cacat hukum dan dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara melawan hukum tersebut dengan melakukan pemasangan Hak tanggungan atas tanah dan bangunan, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Tergugat VII. Akibat tindakan Para Tergugat tersebut, sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa hal - hal tersebut jelas merupakan tindakan yang telah memenuhi unsur adanya perbuatan melawan hukum yang merugikan;

23. Bahwa rangkaian perbuatan dan atau dengan tidak dilakukannya suatu perbuatan dan atau adanya perbuatan melawan hukum dan atau adanya kesalahan / kelalaian dan atau adanya kerugian dan atau adanya hubungan klausal, antara dan atau oleh Para Tergugat baik yang dilakukan secara sendiri - sendiri dan atau secara bersama - sama dan atau berkesinambungan / saling mengkait / simultan, dan yang telah menimbulkan kerugian buat Penggugat tersebut, telah memenuhi unsur adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPer). Oleh karena itu sudah sepatutnya dan sewajarnya, jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan dan menyatakan bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat.
24. Bahwa asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan. dan asli PBB Tahun 2008 saat ini dapat berada dalam penguasaan Tergugat VI, dapat dipastikan atau setidaknya tidaknya di duga keras diperoleh dengan cara melakukan tindak pidana penggelapan dan pemalsuan. Untuk dugaan tindak pidana tersebut Penggugat telah melaporkan kepada POLDA METRO JAYA (POLRI DAERAH METRO JAYA DAN SEKITARNYA), sebagaimana dibuktikan dengan surat tanda penerimaan Laporan No. POL : LP / 1666 / K / VT / 2009 / SPK Unit I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Juni 2009 (laporan tersebut saat ini dalam proses pemeriksaan oleh penyidik) ; (P- 14)

25. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, baik secara sendiri - sendiri atau secara bersama - sama mengakibatkan Penggugat dirugikan / merasa telah dirugikan baik secara materiil dan immaterial. Kerugian yang dialami Penggugat, jika dihitung / dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.080.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil adalah sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang digunakan untuk membayar honorarium advokat dan biaya - biaya lain yang digunakan oleh Penggugat selama mengurus permasalahan hukum yang ditimbulkan oleh para Tergugat tersebut;

b. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) karena secara moril Penggugat menanggung beban psikis dan perasaan yang tertekan dan merasa dipermalukan, dicemarkan nama baiknya, menimbulkan perasaan tidak menyenangkan, merasa terancam hak hukumnya, serta tidak dapat memanfaatkan / menggunakan asli sertifikat tanah untuk kepentingan Penggugat;

26. Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Kepada Tergugat VI. perihal peringatan untuk tidak melakukan lelang dan atau mengalihkan hak Tergugat VI terkait dengan tanah dan bangunan yang diperoleh berdasarkan akta yang cacat hukum, dan permintaan untuk menyerahkan kepada Penggugat atas asli Sertifikat tanah dan bangunan. asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008. Bahwa sebelumnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat juga telah meminta foto copy dokumen yang terkait dengan tanah dan bangunan, yaitu antara lain Akta Jual Beli tanah dan bangunan. sertifikat tanah yang telah dibalik nama ke atas nama Johan Setiawan, Akta pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan, tetapi ternyata Tergugat VI tidak bersedia memberikan asli dokumen dan atau foto copy dokumen dimaksud. Surat dan Peggugat yang ditujukan kepada Tergugat VI tersebut adalah:

- a. Surat Nomor : 038 / HSP - PD / AW - BTN / V / 09 tanggal 23 Mei 2009 ; (P - 15)
 - b. Surat Nomor : 041 / HSP - SB / AW - Dir. Btn / V / 09 tanggal 27 Mei 2009 ; (P- I 6)
 - c. Surat Nomor : 046 / HSP - SOM / AW - BTN / VI / 09 tanggal 3 Juni 2009 ; (P- I 7)
27. Bahwa Kuasa Hukum Peggugat pada hari Rabu tanggal 27 Mei 2009. menandatangani dan bertemu dengan Tergugat V di Kantor- nya, dengan maksud untuk memperoleh penjelasan dan memberikan keterangan terkait dengan tanah dan bangunan dan akta - akta yang dibuat oleh Tergugat V. Namun Ternyata Tergugat V tidak berkenan memberikan sedikit pun keterangan terkait dengan pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli dalam Akta Jual Beli, dan terkesan menghindar dan tidak kooperatif;
28. Bahwa untuk menjamin terlaksana putusan yang akan diputuskan oleh Majelis Hakim yang terhormat atas tuntutan Peggugat dalam gugatan ini, maka Peggugat akan mengajukan sita jaminan terhadap aset - aset Para Tergugat baik yang bergerak dan atau tidak bergerak, secara tersendiri;
29. Bahwa berdasarkan dalil- dalil tersebut di atas telah terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan

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

oleh Para Tergugat terkait dengan tanah dan bangunan, dan telah terbukti merugikan Penggugat, maka sepatutnya dan sangatlah wajar jika majelis Hakim yang terhormat memutuskan dan menyatakan, bahwa Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII) terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus dihukum untuk membayar kerugian / ganti rugi kepada Penggugat, menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan, yang menyatakan Tergugat VI menguasai asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan dan asli PBB Tahun 2008 secara tidak sah dan memerintahkan kepada Tergugat VI untuk menyerahkan tanpa syarat dokumen tersebut kepada Penggugat dan apabila tidak segera dilaksanakan penyerahan tersebut maka Tergugat VI diwajibkan membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tiap hari keterlambatan. Menyatakan Akta Jual Beli, Akta Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, demikian juga dengan akta-akta lainnya jika ada. Menyatakan dan membatalkan balik nama sertifikat tanah dan bangunan ke atas nama Johan Setiawan / Tergugat I dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian untuk bukti sebagai pemilik tanah dan bangunan, serta memutuskan dan menyatakan Tergugat VII harus mengembalikan Sertifikat tanah dan bangunan pada keadaan semula (mencoret dan atau membatalkan balik nama Sertifikat tanah dan bangunan atas nama Johan Setiawan, demikian juga di buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Depok) atau menyatakan Penggugat mempunyai Hak untuk mendapatkan

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

Sertifikat tanah dan bangunan yang baru / Sertifikat pengganti atas Sertifikat tanah dan bangunan dan Tergugat VII dan atau Pejabat / Instansi Pemerintah yang berwenang menurut Peraturan dan Undang-Undang yang berlaku:

30. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti yang kuat sebagaimana di isyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uij Bij Voraad) walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini / membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini :

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan dalam dalil - dalil tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat, sudi- lah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Menyatakan para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII) terbukti dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

III. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris sah dan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan (Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat tanah dan bangunan No. 7649, Luas: 120 M, gambar situasi nomor : 8283 / 1992 tanggal 24 Agustus 1992. yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok BX No. 10 tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar (almarhum), dan Penggugat

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

berhak memiliki dan menguasai asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan dan asli PBB Tahun 2008;

IV. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah), dengan perincian :

1. Kerugian Materiil sebesar = Rp. 80.000.000,-

(delapan puluh juta rupiah);

2. Kerugian Immateriil sebesar = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

V. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat;

VI. Menyatakan dan memutuskan tidak sah dan batal demi hukum, secara tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti, terhadap:

1. Akta Jual Beli tanggal 18 Maret 2008 Nomor : 86 / 2008. yang dibuat dihadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, SH Notaris dan PPAT Depok / Tergugat V;

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 331/2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat dihadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, Sil Notaris dan PPAT Depok / Tergugat V;

3. Sertifikat Hak Tanggungan yang terbitkan oleh Tergugat VII ditandatangani oleh Kepala Seksi Tanah Dan Pendaftaran Tanah, Depok tanggal 27 Oktober 2008 Ir. Fitriyono Hasibuan NIP. 750004280;

VII. Menyatakan Tergugat VI menguasai asli Sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar Bangunan, dan asli PBB Tahun 2008

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)



secara tidak sah, dan memerintahkan kepada Tergugat VI untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat atas asli Sertifikat tanah dan bangunan, dan asli PBB Tahun 2008 tersebut, jika tidak segera diserahkan maka Tergugat VI wajib dikenakan uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dihitung sejak hari putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat VII untuk mencoret dan atau membatalkan balik nama sertifikat tanah dan bangunan atas nama Johan Setiawan / Tergugat I dan atau mengembalikan kembali pada keadaan seperti semula, yaitu tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar. Atau

VIII. Menyatakan Penggugat mempunyai hak untuk mendapatkan Sertifikat tanah dan bangunan yang baru atau Sertifikat pengganti atas Sertifikat tanah dan bangunan dan Tergugat VII dan atau Pejabat / Instansi Pemerintah yang berwenang menurut Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku, dan menyatakan Sertifikat tanah dan bangunan yang ada dalam penguasaan Tergugat VI atau di pihak lain, dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak berlaku lagi serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan;

IX. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad), meskipun timbul banding / Kasasi / Upaya Hukum selanjutnya.;

X. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini / membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini.



SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka :

Dalam Peradilan yang baik, mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memutuskan dan memberikan keadilan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir kuasanya B. HALOMOAN SIANTURI, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Juni 2009, Tergugat I tidak datang menghadap ke persidangan ataupun menyuruh wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan relaas panggilan sidang masing - masing tertanggal 16 Juli 2009, 30 Juli 2009, 12 Agustus 2009, 9 September 2009, 15 Oktober 2009 dan 28 Oktober 2009 Tergugat II dan Tergugat III juga tidak datang menghadap ke persidangan atau menyuruh wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan relaas panggilan masing - masing tertanggal 15 Juli 2009, 30 Juli 2009. 13 Agustus 2009, 9 September 2009, 15 Oktober 2009 dan tanggal 28 Oktober 2009, Tergugat IV datang menghadap sendiri, Tergugat V datang menghadap kuasanya RICHARD TOBING. SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juli 2009, Tergugat VI datang menghadap Kuasanya YOSSI INSTANTO, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Juli 2009 dan Tergugat VII semula tidak hadir kemudian hadir Kuasanya MURZATIUS, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2009;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 130 HIR dan melalui Mediasi sesuai dengan PERMA No. I Tahun 2008 yang mana para pihak telah menyerahkan penunjukan Mediator kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Hakim Mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri Depok, maka Majelis Hakim melalui Hakim Ketua Majelis telah menunjuk Hakim Mediator berdasarkan Penetapan tertanggal 19 Agustus 2009 No. 72 / Pdt. G / 2009 / PN. Dpk, yakni Sdr. AGUNG SULISTYO, SH., MH, akan tetapi proses mediasi telah gagal sesuai hasil laporan Hakim Mediator tertanggal 02 September 2009, namun Majelis Hakim tetap memberikan kesempatan supaya melakukan upaya damai kepada para pihak yang berperkara akan tetapi tetap tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, II, dan III, telah dipanggil secara patut, namun tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk itu, maka sesuai azas Peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan maka Tergugat I, II dan III dianggap tidak mempergunakan haknya dan pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat:

Menimbang, bahwa sebelum para Tergugat mengajukan jawaban, Penggugat telah mengajukan perbaikan alamat Tergugat I, II dan III dalam gugatannya sesuai dengan suratnya tertanggal 16 September 2009;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V dan Tergugat VI telah mengajukan Jawaban secara tertulis masing - masing tertanggal 7 Oktober 2009 sebagai berikut :

Jawaban Tergugat V :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat V ditarik sebagai pihak dalam perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo. didasarkan pada akta jual beli Nomor : 86 / 2008 tanggal 18 Maret 2008, yang dibuat dihadapan Tergugat V selaku PPAT Kota Depok, yang menjadi obyek gugatan adalah dugaan adanya pemalsuan identitas penjual (Penggugat) yang dijadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli Nomor 86 / 2008 tersebut, quod non, sebagaimana diuraikan dalam butir 19 surat gugatan Penggugat;

2. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan hukum didasarkan pada adanya pemalsuan Identitas diri Penggugat. yang harus dibuktikan lebih dahulu melalui proses Peradilan Pidana, sehingga Gugatan Penggugat masih prematur dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima atau NO (Niet Onvankelijk Verklaart);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam sub bagian eksepsi dianggap termasuk dalam sub bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat V membantah dan menolak seluruh dalil - dalil Penggugat, kecuali apa yang diakui- nya dengan tegas;
3. Bahwa Tergugat V menolak dalil Penggugat yang disebut dalam gugatannya butir 19, 20, 21 dan 22 berdasarkan alasan dan bukti sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa Akta Jual beli Nonot : 86 / 2008 tanggal 18 Maret 2008, yang dibuat dihadapan Tergugat V selaku PPAT, telah sesuai dan memenuhi syarat yang ditentukan dalam Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku dan hal ini telah dibuktikan dengan telah dipenuhi- nya kewajiban - kewajiban hukum Tergugat V dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 86/2008 tersebut (bukti T V / 1: Akta Jual Beli nomor: 86/2008);

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)



3.2. Sebelum penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 86 / 2008 tersebut, Sertifikat (asli) Hak Guna Bangunan Nomor : 7649 / Mekar jaya yang menjadi objek Jual beli tersebut, oleh Tergugat V telah dimintakan pengecekan / pemeriksaan keaslian atau kebersihan Sertifikat tersebut pada Tergugat VII (Kantor Pertanahan Kota Depok) dan terbukti Sertifikat tersebut asli dan tidak ada beban sita, tidak ada jaminan sengketa, dengan dicantumkan- nya kata - kata pada halaman perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7649 / Mekarjaya. yang berbunyi :

“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan, tanggal 14 Maret 2008 dan adanya pemberian paraf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok” (bukti TV / 2 sertifikat HGB Nomor 7649 / Mekarjaya)

3.3. Bahwa kewajiban pengecekan yang disebut dalam butir 3,2 untuk memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor : 3 Tahun 1997, Pasal 9 / ayat 1 dan 3 yang berbunyi :

1. Sebelum melaksanakan pembuatan Akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;
2. Apabila Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat I sesuai dengan daftar - daftar yang ada di



Kantor Pertanahan, maka kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat :

“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan, pada halaman perubahan sertifikat ash kemudian di paraf dan diberi tanggal pengecekan”

3.4. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 86 / 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat V. telah ditanda tangani oleh :

- a. Nyonya Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar. dengan persetujuan suaminya yaitu Tuan Agus Darmawan, yang ikut hadir dan menandatangani akta jual beli tersebut selaku Penjual (pihak Pertama), yang dibuktikan dengan identitas diri berupa KTP masing - masing, KK dan akta Perkawinan- nya (Bukti TV / 3, bukti TV / 4 dan Bukti TV / 5)
- b. Tuan Johan Setiawan, selaku Pembeli (Pihak Kedua), yang dibuktikan dengan identitas diri berupa KTP (bukti TV / 6)
- c. Tergugat V dan saksi - saksi akta (lihat TV / I; Akta Jual Beli Nomor 86 / 2008).

3.5 Bahwa pembacaan dan penandatanganan akta Jual Beli Nomor 86 / 2008 dilakukan Tergugat V selaku PPAT dengan dihadiri oleh para pihak dan 2 (dua) saksi akta, sehingga pembuatan akta jual beli Nomor : 86 / 2008 telah dilakukan oleh Tergugat V sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

3.6 Bahwa sebelum penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 86 / 2008, semua kewajiban perpajakan telah dipenuhi dan dilunasi oleh para pihak, yaitu penjual telah melunasi Pajak Penghasilan atas



pengalihan bidang tanah dan bangunan tersebut serta pembeli telah melunasi bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Bukti TV / 7: PPH atas nama Penjual dan Bukti TV / 8 BPHTB atas nama Pembeli);

- 3.7 Bahwa pembacaan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 86 / 2008 dilakukan dihadapan Tergugat V selaku PPAT dengan dihadiri oleh Para Pihak dan 2 (dua) saksi akta, sehingga dengan telah dipenuhinya syarat materiil dan formil tersebut diatas maka pembuatan akta Jual Beli Nomor 86 / 2008 dihadapan Tergugat V selaku PPAT telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 331 / 2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat V selaku PPAT didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah yaitu Sertifikat (asli) Hak Guna Bangunan Nomor 7649 / Mekarjaya dan Akta Jual Beli Nomor 86 / 2008, sehingga dengan demikian hak tanggungan tersebut dibuat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
5. Bahwa dalil - dalil selebihnya dan Gugatan Penggugat tidak menyinggung atau mempunyai kepentingan hukum dengan Tergugat V, sehingga dengan demikian Tergugat V tidak memiliki urgensi hukum untuk menanggapi- nya :
6. Bahwa dari seluruh dalil - dalil Penggugat, yang diurai dalam surat Gugatannya. tidak ada satupun dalil dan bukti yang membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat V dalam Pembuatan Akte Jual Beli Nomor 86 / 2008 dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dan untuk itu Tergugat V mensomeer Penggugat untuk membuktikannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi :
"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

7. Bahwa oleh karena Tergugat V telah melaksanakan kewajiban hukum dengan benar dalam menjalankan jabatan selaku PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 86 / 2008 dan Pemberian Hak Tanggungan, maka segala Tuntutan hukum apapun dan Penggugat harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan pada alasan - alasan dan bukti- bukti tersebut diatas, dapat kiranya Majelis Hakim dalam perkara aquo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak - tidaknya menyatakan sebagai tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak - tidaknya menyatakan sebagai tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

ATAU:



Mohon putusan yang seadil - adilnya;

Jawaban Tergugat VI :

A. DALAM EKSEPSI :

Eksepsi tidak ada hubungan hukum.

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat VI tidak terdapat hubungan hukum. Penggugat adalah orang lain yang mengaku sebagai pemilik sah atas obyek yang menjadi agunan pihak Tergugat VI. Sehingga dalam hal ini yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat adalah Tergugat I. Dengan demikian dengan dasar apa Penggugat menggugat Tergugat VI, sedangkan hubungan hukumnya tidak ada. Hal tersebut dapat dilihat pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1958 Nomor : 4K / SIP / 1958 yang menyebutkan : **“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”** dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 294 / K. Sip / 1971 tanggal 07 Juli 1971 bahwa **“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”**.

Dengan demikian mohon Majelis Hakim yang terhormat agar menolak gugatan Penggugat yang menyangkut Tergugat VI atau setidak-tidaknya gugatan yang menyangkut Tergugat VI tidak dapat diterima (Niet Onverklaard).

B. DALAM PROVISI :

Bahwa karena dalil - dalil Tergugat VI didukung oleh bukti - bukti yang kuat. yaitu Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat VI dalam keseluruhan perkara ini, maka dengan demikian mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan memutuskan dalam putusan sela bahwa Tergugat VI dilepaskan untuk selanjutnya tidak mengikuti pemeriksaan perkara ini.

C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Tentang Perbuatan Melawan Hukum :

- a. Bahwa benar Tergugat VI telah melakukan realisasi KPR pada tanggal 18 Maret 2008 dengan perjanjian kredit No. 000048- 01- 05- 000135- 7 an. Johan Setiawan (Tergugat I) dengan jumlah pokok kredit sebesar Rp. 225.000.000.- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan obyek jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 7649 yang terletak di Kelurahan Mekar jaya Kecamatan Sukma jaya Kabupaten Bogor atau dikenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok B.X No. 10;
- b. Bahwa Penggugat telah mengakui adanya hubungan hukum antara Aries Darwin Siregar (salah satu Penggugat) yaitu memperoleh pinjaman dan Tergugat 1 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan angsuran sebesar Rp. 2.138.000,- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan sebagaimana termaktub dalam Surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 24 Maret 2008 yang ditanda tangani sendiri oleh Aries Darwin Siregar /Penggugat dengan Tergugat I.
- c. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat (Aries Darwin Siregar) dengan Tergugat I

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)



dengan objek jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 7649 yang terletak di Kelurahan Mekarjaya Kecamatan Sukmajaya Kabupaten Bogor atau dikenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok B.X No. 10, telah membuktikan bahwa pihak Tergugat I memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 7649 yang beralamat di Perumahan Griya Depok Asri Blok B.X No. 10 secara sah dan Penggugat.

- d. Bahwa Penggugat telah menyatakan dan mengakui adanya kerjasama hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana termaktub dalam Surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 24 Maret 2008 yang ditanda tangani sendiri oleh Aries Darwin Siregar / Penggugat dengan Tergugat I. berkaitan dengan hal tersebut kami menyimpulkan bahwa adanya perbuatan hukum yang mendahului dalam bentuk perjanjian hutang piutang yang dibuat pada tanggal 24 Maret 2008 yang ditanda tangani sendiri oleh Aries Darwin Siregar / Penggugat dengan Tergugat I. sebelum adanya perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat VI. dan kedua perbuatan hukum tersebut saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya, hal ini sesuai dengan Teori Causalitiet, yaitu suatu akibat mustahil timbul apabila tidak ada sebab yang mendasari sehingga menimbulkan akibat, justru dengan adanya perbuatan Penggugat ini. Tergugat VI dirugikan dengan adanya kredit macet yang dilakukan oleh pihak Tergugat I. II. III dan IV;
- e. Bahwa tidak benar Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu secara tidak sah / melanggar hukum dengan melompat pagar dan juga

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)



memberi tanda di dinding rumah bagian luar sebelah kanan luar rumah, dengan tulisan warna merah yang berbunyi “Rumah ini agunan kredit menunggak di Bank BTN “ bahwa tanah dan bangunan di Griya Depok Asri Blok X No 10 Depok merupakan agunan pihak Tergugat VI dengan mendasarkan Perjanjian Kredit No. 00048-01-05-000135-7 tanggal 18 Maret 2008

- f. Berdasarkan hal - hal tersebut di atas, maka perjanjian kredit antara Tergugat VI dengan Tergugat I adalah sah dan berharga, sehingga perbuatan Tergugat VI tidak memenuhi unsur - unsur Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum.
- g. Bahwa Perbuatan Tergugat VI dengan mengirimkan Surat Peringatan dan memasuki Agunan untuk melakukan penyemprotan agunan adalah sah dan berdalil serta perbuatan tersebut bukan pencemaran nama baik, bukan perbuatan tidak mengenakan atau menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 15 ayat 2 butir b dan Pasal 16 ayat 2 butir a dan ayat 3 Perjanjian Kredit No. 00048-01-05-000135-7 tanggal 18 Maret 2008;
- h. Dengan demikian, Penggugat tidak beralasan dan tidak mempunyai dalil untuk meminta ganti rugi kepada Tergugat VI baik secara materiil maupun immaterial sebagai kompensasi dan pencemaran nama baik.
- i. Bahwa terhadap dalil yang disampaikan oleh pihak Penggugat, sangat jelas bahwa Penggugat tidak mengerti dan cenderung memaksakan dalil seolah - olah mengerti ketentuan teknis perbankan terhadap permasalahan harga jual yang tertuang di dalam Akta



Jual Beli (AJB) No. 86/2008 tanggal 18 Maret 2008 sebesar Rp. 116.800.000,- (seratus enam belas juta delapan ratus ribu rupiah) dibandingkan dengan besarnya fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sebesar Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan juga apabila dibandingkan dengan nilai / besarnya hak tanggungan sebesar Rp. 337.500.000,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Dalam menentukan besarnya plafon kredit, atas dasar permohonan calon debitur, pihak Bank (Tergugat VI) dapat melakukan penilaian sendiri berdasarkan analisa yang diatur dalam Bank teknis selain Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen terpisah dan proses kredit sehingga dapat ditentukan besarnya plafon kredit yang sesuai berdasarkan analisa pihak Bank, dan hal ini bukan berarti Bank (Tergugat VI) tidak melakukan asas prudential banking.

j. Bahwa terhadap besarnya nilai hak tanggungan pihak Tergugat VI (kreditur) tidak mungkin memberikan nilai penanggungan sebesar plafon kredit apalagi sebesar nilai dalam harga jual. karena pihak Tergugat VI harus mengantisipasi apabila Tergugat I sebagai debitur kreditnya ber-masalah (macet) sehingga memunculkan tunggakan bunga dan denda.

2. Tentang Penyerahan Dokumen Kredit :

a. Bahwa berdasarkan Pasal 21 ayat 2 dan 3 Perjanjian Kredit, Tergugat VI hanya dapat menyerahkan dokumen kredit kepada debitur (Tergugat 1) dengan syarat Tergugat I harus melunasi terlebih dahulu kreditnya.



- b. Bahwa tidak berdalil jika Penggugat meminta kepada Tergugat VI untuk menyerahkan dokumen kredit tanpa syarat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, secara mutatis mutandis apa yang didalilkan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara, sehingga dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi dan Tergugat VI
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat VI.
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau dinyatakan NO (Niet Onverklaard).

Dalam Pokok Perkara

Primair :

1. Menerima jawaban gugatan dan Tergugat VI;
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat VI melakukan penandatanganan kredit dengan Tergugat I merupakan perbuatan yang tidak melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat VI merupakan kreditur yang beritikad baik sehingga harus dilindungi secara hukum;
5. Menyatakan bahwa keseluruhan dokumen kredit sah dan berharga, yaitu:
 - a. Perjanjian Kredit No. 00048- 01- 05- 000135- 7 tanggal 18 Maret 2008;
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 331/2008



tanggal 08 September 2008 yang dibuat dihadapan
Dwiyanti Swandayanti Aditia, SH (Notaris / PPAT);

c. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh
Tergugat VII;

d. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya
perkara;

Subsida ir :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang
seadil - adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa untuk Tergugat - Tergugat lainnya tidak
mengajukan jawaban walaupun telah diberikan kesempatan
untuk itu;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat
IV dan Tergugat VI telah menanggapi dengan Dupliknya
masing- masing tertanggal 25 Nopember 2009 dan tertanggal
18 Nopember 2009, dan untuk menyingkat uraian putusan ini,
maka dianggap telah termuat dan merupakan bagian tak
terpisahkan dan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat - Tergugat lainnya tidak
mengajukan Dupliknya walaupun telah diberikan kesempatan
untuk itu;

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

1. Bukti P-1 : Foto copy Surat Keterangan
Kematian Penduduk WNI. Nomor 113 / 1.755.03
/ V / 2002, tanggal 15 Mei 2002. atas nama
L.H. Hutasuhut Siregar;
2. Bukti P-2 : Foto copy Keterangan Pemeriksaan
Mayat, atas nama EDEN SULAEMAN SIREGAR,



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

Nomor : 043:

3. Bukti P-3 : Foto copy Surat Keterangan Waris, tanggal 31 Mei 2002;
4. Bukti P-4 : Foto copy Kutipan Akta Kematian atas nama HARUAJA PARLINDUNGAN SIREGAR Nomor AM.500.00414837, tanggal 30 Juli 2007;
5. Bukti P-5 : Foto copy Kutipan Akta Perkawinan Nomor : 142/G/JP/1 996 antara SIREGAR. Haruaja Parlindungan dan MANDANG, Djunita Jeane. tanggal 18 Nopember 1996 yang dikeluarkan oleh satuan Pelaksana Catatan Sipil Kotamadya Jakarta Pusat;
6. Bukti P-6 : Foto copy Kutipan Akta Kelahiran Nomor 1964/DISP/JT/2001, tanggal 15 Agustus 2001, atas nama LUCTA NATASHA anak dan Haruaja Parlindungan Siregar dengan Djunita Jeane Mandang;
7. Bukti P-7 : Foto copy Akta Kelahiran atas nama DANIEL PARLII'DUNGAN. anak dan Haruaja Parlindungan Siregar dengan Djunita Jeane Mandang, Nomor : 1551/U.JS/2000, tanggal 16 Oktober 2000;
8. Bukti P-8 : Foto copy Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan No. 7649 tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar;
9. Bukti P-9 : Foto copy Akta jual beli No. 540/325/Sukmajaya /1992 tanggal 9 Mei 1992 yang dibuat dihadapan Ny. Sri Hastuti Tjahjadi. SR Notaris dan PPAT untuk wilayah Depok;
10. Bukti P-10 : Foto copy Ash tanda terima dan

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

Notaris dan PPAT Zul Afrizal Zen, SR., Spn,
tertanggal 13 Maret 2008;

11. Bukti P- 11 : Foto copy Surat Perjanjian tanggal 24 Maret 2008 Pinjaman dari Johan setiawan kepada Aris Darwin sebesar Rp. 50.000.000,- ;
12. Bukti P- 12 : Foto copy kumpulan bukti transfer melalui ATM BCA pembayaran angsuran pinjaman dan Aris Darwin Siregar kepada Johan Setiawan;
13. Bukti P- 13 : Foto copy tiga foto rumah Penggugat yang ditulis oleh pihak Bank BTN;
14. Bukti P- 14 : Foto copy surat tanda penerimaan laporan No. Pol LP/1666/K/VI/2009/SPK Unit I, tanggal 5 Juni 2009;
15. Bukti P- 15 : Foto copy surat Nomor: 038/HSP-PD/AW-BTN/V/09, tanggal 23 Mei 2009. dan Penggugat kepada Tergugat VI;
16. Bukti P- 16 : Foto copy Nomor ; 041//HSB- SB/AW-Dir.bth1V/09, tanggal 27 Mei 2009 Surat dan Penggugat kepada Tergugat VI;
17. Bukti P- 17 : Foto copy Nomor : 046/HSP- SOM/AW-BTN/VI/09. tanggal 3 Juni 2009 Surat dan Penggugat kepada Tergugat VI;
18. Bukti P- 18 : Foto copy Surat Keterangan tentang perkawinan sah dan Eden Sulaeman Siregar dengan Ny. Leiyana Herminina Hutasuhut;
19. Bukti P- 19 : Foto copy Surat Pernyataan tanggal 30 Nopember 2009 dan Bapak Budhi Raharjo;
20. Bukti P- 20 : Foto copy Makam Alm. Eden

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)



Sulaeman Siregar di TPU Menteng Pulo
Jakarta Selatan:

21. Bukti P-21 : Foto copy alm. Lelyana Rutasuhut Hermina Siregar dalam peti jenazah, bersama keluarga dan anak - anaknya dan keluarga di rumah duka griya Depok Asri Biok B. X No. 10 Depok;
22. Bukti P-22 : Foto copy Surat Pernyataan tanggal 11 Januari 2010 dan RD. BS. Eko Priyono dan Foto copy KTP RD.BS. Eko Priyono;

Menimbang, bahwa surat - surat bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-8, P15. P-16 dan P -17 tidak dapat diperlihatkan aslinya:

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat - surat bukti tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi **YULHASMI** dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui pemilik rumah Ibu Lelyana yang letak rumahnya tetangga bersebelahan di Komplek Perumahan Griya Depok Asri
- Bahwa yang lebih dulu tinggal di Komplek Perumahan Griya Depok Asri adalah Ibu Lelyana. saksi tinggal sejak tahun 1992 dan saksi tidak mengetahui cara pembelian rumah Ibu Lelyana tersebut;
- Bahwa saksi membeli rumah secara kredit melalui Bank BTN dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun. sekarang sudah lunas. Dan sepengetahuan saksi yang tinggal dan menempati rumah Ibu Lelyana adalah anak Perempuan-nya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bernama Erna. dan diketahui semua anaknya ada 6 (enam) orang;

- Bahwa suami Ibu Lelyana sudah meninggal, pada waktu saksi pindah di lokasi Komplek Perumahan Griya Depok Asri suaminya sudah tidak ada, dan saksi tidak mengetahui pada saat meninggalnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi di rumah Ibu Lelyana tidak ada orang lain yang tinggal kecuali anaknya;
- Bahwa meninggalnya Ibu Lelyana pada tahun 2002 karena sakit gula di rumah sakit P01 Cikini Jakarta dan pada waktu itu saksi datang untuk hertazia;
- Bahwa saksi kenal dengan anak-anak Ibu Lelyana, namanya tidak semua tahu dan yang saksi tahu namanya hanya Erna;
- Bahwa dahulu saksi sebagai konsumen Bank BIN juga pernah mengalami penunggakan dalam melakukan pembayaran angsuran, akan tetapi tidak pernah didatangi oleh pihak Bank BTN;
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak Bank BTN belum pernah memberikan penilaian kepada rumah tersebut dan saksi tidak pernah kedatangan pihak Bank dan tidak pernah ada yang menanyakan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi dan maksud tulisan yang ada di rumah tersebut ada masalah dengan pihak Bank dan saksi tidak mengetahui yang melakukan pengecatan di rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi orang Bank memasuki rumah tersebut dengan cara melompat pagar tembok;
- Bahwa pada saat orang Bank datang ke rumah Ibu Lelyana saksi ada di rumah dan saat itu tidak melihat Ibu Lelyana ada di lokasi;
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak Bank memasuki rumah

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

Ibu Lelyana tidak meminta ijin kepada penghuni-nya yang pada waktu itu Ibu Erna tidak ada;

- Bahwa kesehariannya saksi ada di rumah, terkadang kalau keluar rumah karena ada usaha kecil - kecilan diluar rumah pulangny kadang siang kadang malam

2. Saksi RADIA TARIHORAN YUDHO dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui pemilik rumah yang jaraknya hanya beda Blok, masih satu RW tapi lain RT dan satu komplek Perumahan Griya Asri Depok;
- Bahwa yang lebih dahulu tinggal di Perumahan Griya Asri Depok adalah saksi pada tahun 1991, kemudian Ibu Lelyana tahun 1993 dan sampai sekarang rumah dikuasai oleh Keluarga Penggugat;
- Bahwa yang tinggal dan menempati rumah Ibu Lelyana adalah anak perempuan-nya bernama ERNA, semua anaknya 6 (enam) orang ada satu orang belum menikah;
- Bahwa suami Ibu Lelyana sudah meninggal sedangkan Ibu Lelyana sendiri meninggal-nya tahun 2002, meninggalnya di Rumah Sakit PGI Cikini;
- Bahwa pada waktu pemakaman saksi ikut menyaksikan pemakaman-nya dan saksi sendiri ikut memberikan pelayanan;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumahnya Ibu Lelyana ada yang jual tapi tidak tahu siapa penjual-nya, dan saksi diberitahukan oleh anaknya rumah mau diambil oleh BTN;
- Bahwa terakhir kali saksi ke rumah Penggugat sekitar bulan Januari 2009 dan situasi rumah selalu sepi, anaknya kalau pagi berangkat kerja
- Bahwa saksi untuk bertemu dengan anak - anak Ibu

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

Lelyana pada hari Minggu di Gereja, karena saksi sebagai Majelis Gereja;

- Bahwa tidak benar rumah dijual belikan, sepengetahuan saksi rumah tidak pernah dialihkan kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak memperhatikan rumah tersebut ada tulisannya dan yang diketahui oleh saksi yang tinggal di rumah itu Ibu Lelyana saat itu ERNA, HARIS dan keluarga lainnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya Akta Jual Beli tertanggal 18 Maret 2008 dan saksi tidak kenal dengan yang namanya Hanni;
- Bahwa saksi kenal dengan yang namanya Harris dan sekarang tidak tahu dimana keberadaannya;
- Bahwa saksi mengetahui kalau rumah sudah ada yang menjual baru-baru mi sekitar lewat Natal 2009 dan itupun di kasih tahu oleh anak Ibu Lelyana;
- Bahwa saksi membeli rumah secara tunai pada tahun 1991

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalan-nya Tergugat VI di persidangan telah mengajukan surat - surat bukti berupa :

1. Bukti T.VI- 1 : Foto Copy Akta jual beli No : 86/2008 tanggal 18 Maret 2008, antara Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar selaku Penjual dengan Johan Setiawan selaku pembeli;
2. Bukti T. VI- 2a : Foto copy perjanjian kredit No. 00048- 01- 05- 000135- 7 tanggal 18 Maret 2008
3. Bukti T.VI- 2b : Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 7649 / Mekar

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

- jaya. Gambar Situasi No: 8283/1992 tanggal 24 Agustus 1992;
4. Bukti T.VI- 2c : Foto Copy IMB No : 648.11 / 397 – 92 / 2086 / PU / 92 tanggal 16 Juli 1992;
 5. Bukti T.VI- 3 : Foto copy sertifikat Hak tanggungan No. 643 3/2008 tanggal 08 September 2008;
 6. Bukti T.VI- 4a : Foto copy surat penyelesaian kewajiban No.1 73/DPK.III/AC.2/V/2009 tanggal 13 Mei 2009;
 7. Bukti T.VI- 4b : Foto copy surat penyelesaian kewajiban No. 21 8/DPK.III/AC.2/V/2009 tanggal 27 Mei 2009;
 8. Bukti T.VI- 5 : Foto copy Bukti Debet/Rekening Koran per tanggal 1 Nopember 2009, atas nama tergugat JOHAN SETIAWAN;
 9. Bukti T.VI- 6 : Foto copy hasil taksasi / penilaian terhadap objek jaminan Tergugat VI dan appraisal independent PT. Binayasa Putra Batara;

Menimbang, bahwa Foto copy surat- surat bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti- bukti surat seperti tersebut diatas Tergugat VI juga telah mengajukan saksi- saksi sebagai berikut:

1. Saksi Wahyu Yudha Nuraha : dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mempunyai tanggung jawab terhadap

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

konsumen dalam hal pemberian pembinaan kepada debitur dan yang memberikan tanggung jawab saksi adalah atasan saksi, dalam hal ini PT. Aryos Mandiri yang bermitra dengan BTN Cabang Depok. banyaknya nasabah 700 debitur binaan dan lebih kurang 50 debitur yang kondisinya bermasalah. sedangkan saksi hanya dikhususkan membina debitur di kecamatan Sukmajaya;

- Bahwa PT. Aryos Mandiri bermitra dengan Bank BTN sudah hampir dua tahun, berdasarkan perjanjian kerja, berupa penyediaan jasa pembinaan debitur yang mempunyai masalah;
- Bahwa saksi membina debitur dalam hal pembinaan terhadap debitur yang kreditnya macet dengan cara melakukan pendekatan kepada debitur dengan mendatangi rumahnya lalu memberikan laporan dan hal - hal lain yang berkaitan dengan kredit;
- Bahwa pada saat saksi datang ke rumah debitur tidak bertemu dengan pemiliknya dan sempat mendapat informasi dan tetangga bahwa penghuni- nya selalu berangkat pagi hari jam 4.30 WIB;
- Bahwa saksi tidak tahu yang namanya Pak Johan tapi pernah ada yang mengaku adik- nya tapi namanya tidak tahu sewaktu saksi datang ke rumahnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang namanya Pak ARTS datang ke kantor dan rencananya akan menemui pihak Bank BTN, yang pada saat itu ingin komplain perihal sering dikirimkan- nya tunggakan debitur mulai bulan Mei 2008, lalu diarahkan dan diajak oleh saksi ke ruangan Kantor PT. Aryos Mandiri;
- Bahwa selama saksi memberikan pembinaan kepada konsumen saksi sempat bertemu satu kali pada waktu mengantar rekening koran dengan seorang wanita tapi

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

tidak menanyakan namanya tidak ingat bulannya

- Bahwa sanksi yang diberikan oleh saksi terhadap konsumen yang lalai dapat berupa surat peringatan SP. I dan SP. II, setelah dan peringatan tersebut tidak ada take and give lalu saksi melakukan penyegelan dalam bentuk stiker atau penyemprotan;
- Bahwa saksi melakukan penyemprotan dengan berdasarkan Pasal 15 dan perjanjian apabila debitur wanprestasi dan penyegelan Pasal 16 tentang perjanjian kredit;
- Bahwa sebelum saksi melakukan penyemprotan terlebih dulu meminta izin kepada Ketua RT dan setelah melaporkan kepada Ketua RT dengan memberitahukan bahwa debitur kredit menunggak, karena pagar rumah dalam keadaan terkunci lalu saksi melompat pagar rumah dan disaksikan oleh Ketua RT dan Satpam Komplek tersebut;
- Bahwa pada waktu saksi datang ke rumah Penggugat dan bertemu dengan seorang wanita saksi sempat menyampaikan “ Bu, tolong sampaikan kepada Pak, Johan Setiawan, kondisinya sudah nunggak 5 (lima,) bulan, dan tugas saksi hanya in gin bertemu dengan Johan Setiawan;
- Bahwa saksi sempat bertemu dengan yang namanya Pak Aris dan adik- nya dan masih ingat dengan ciri fisik Pak. Aris Gemuk dan berambut botak sedangkan Adik- nya Orangnya gemuk berambut panjang;
- Bahwa maksud kedatangan Pak Aris ke Kantor adalah hanya menanyakan kenapa rumah Penggugat selalu dikirimi rekening Koran. dan mengaku tidak kenal dengan yang namanya Johan Setiawan;
- Bahwa pada waktu saksi datang ke rumah Penggugat untuk melakukan pembinaan dan bertemu dengan seorang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perempuan lalu membuat Berita Acara, akan tetapi pada waktu itu tidak membuat berita acara kunjungan;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan yang namanya Hanni;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang dimaksud dengan Mitra artinya saling bekerja sama dan saksi dan PT. Aryos Mandiri pernah membaca dan memang ada kerjasamanya;
- Bahwa fungsi dan tugas saksi di PT. Aryos Mandiri melakukan pembinaan dan menyampaikan rekening Koran serta memecahkan kendala-kendala debitur dalam melaksanakan kewajibannya terhadap Bank BTN;
- Bahwa besarnya Kredit yang diberikan atas nama Johan Setiawan sebesar Rp. 150 juta dan saksi mengetahui ada Sertifikatnya akan tetapi tidak membaca secara keseluruhan dan membaca dan luar amplopnya saja;
- Bahwa saksi melakukan pembinaan terhadap debitur atas nama Johan Setiawan sudah lebih dan 10 kali dan sekalipun tidak bertemu dengan yang namanya Johan Setiawan;
- Bahwa benar yang melakukan penyemprotan di rumah Penggugat adalah saksi sendiri dengan menggunakan cat;
- Bahwa kondisi rumah pada saat itu dalam keadaan kosong, pagar terkunci dan saksi lompat pagar sebelumnya sudah minta ijin kepada Ketua RT setempat dan disaksikan oleh Satpam Komplek;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca isi perjanjian kredit atas nama Johan Setiawan saksi hanya datang ke rumah Griya Asri Depok hanya menyampaikan rekening Koran;
- Bahwa saksi melakukan pembinaan sejak Mei 2008 dan mengetahui ada kasus Januari 2010. khususnya melakukan pembinaan di wilayah Depok sekitar tahun

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

2008, tetapi setelah ada kasus berkas sudah ditarik ke BTN dan ditariknya sejak bulan Desember 2008 karena sudah lebih dan 1 tahun dan dianggap tidak berhasil melakukan pembinaan;

- Bahwa saksi tidak pernah membaca undang-undang perbankan dan tidak pernah kenal dengan yang namanya Ibu Lelyana;

2. Saksi Ahmad Syarifudin : dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi mempunyai kapasitas terhadap pekerjaan hanya melakukan tarik klering dan pengiriman data kepada debitur
- Bahwa benar saksi tidak diperkenankan melihat dan tidak boleh melihat sertifikat dan dilarang menarik biaya angsuran;
- Bahwa benar pada waktu melakukan penyemprotan di rumah Penggugat saksi ada di lokasi dan mendampingi sdr. Wahyu;
- Bahwa sebelum saksi melakukan penyemprotan terlebih dulu meminta ijin kepada Ketua RI dan setelah melaporkan kepada Ketua RT dengan memberitahukan bahwa debitur kredit menunggak, karena pagar rumah dalam keadaan terkunci lalu saksi melompat pagar rumah dan disaksikan oleh Ketua RI dan Satpam Komplek tersebut;
- Bahwa Sdr. Wahyu menyemprot dengan menggunakan cat pilok dan dengan kata-kata
"Rumah ini dalam pengawasan bank;
- Bahwa benar kondisi rumah pada saat itu dalam keadaan kosong, pagar terkunci dan saksi lompat pagar sebelumnya sudah minta ijin kepada Ketua RT setempat dan disaksikan oleh Satpam Komplek;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui debitur atas nama Johan Setiawan dan rekening Koran dan saksi hanya mendampingi Saudara Wahyu Yudha Nugraha pada waktu pemberian tanda di rumah yang menjadi Agunan;
- 3. **Saksi Deno Adipura Leonardo** : dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;
 - Bahwa saksi tidak pernah membuat janji dengan yang namanya Ibu Hanni;
 - Bahwa sepengetahuan saksi biasanya kalau yang mengajukan Kredit Griya Utama pemohonnya adalah bukan nama pemilik jadi asumsinya adalah orang tersebut adalah Johan Setiawan yang akan membeli rumah tersebut;
 - Bahwa tanggung jawab saksi terhadap pekerjaan dalam hal pemberian penilaian objek jaminan bangunan dan tanah tentunya tugas saksi menilai objek;
 - Bahwa pada waktu datang ke rumah Penggugat saksi sempat bertemu dengan seorang wanita dirumahnya dan tidak tahu namanya dan saksi tidak memastikan apakah orang tersebut adalah penghuninya, kemudian saksi mengatakan saya dan BTN
 - Bahwa Pertama kali saksi datang ke objek pada tanggal 5 Maret 2008, dan saksi tidak menanyakan namanya hanya berkenalan dengan wanita tersebut dan memperkenalkan dirinya bernama Hani sebagai wakilnya Bapak Johan Setiawan;
 - Bahwa yang mendasari saksi mengunjungi objek adalah surat tugas dan atasan saksi atas nama debitur Johan Setiawan;
 - Bahwa saksi dalam melaksanakan tugas menggunakan tidak melakukan Interview atau bertanya kepada pemilik rumah dan tetangga dan tugas saksi hanya

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

memberikan penilaian terhadap objek dan bukan kewenangan saksi dalam hal mengecek sertifikat

- Bahwa tugas saksi setelah sampai di lokasi mengukur luas tanah dan bangunan, dan mengukurnya dan setiap sudut yang lebih kurang luasnya 110 M² dan saksi melakukan pengukurannya sendiri. dan pada waktu saksi mengukur tidak ada yang keberatan ; Bahwa atasan saksi bernama Bapak SETIO, saksi sebagai Coordinator Apresial, kewenangan saksi hanya mengukur dan memfoto objek;
- Bahwa setelah dilakukan penilaian tanah dan bangunan seharga Rp. 255 juta;
- Bahwa pada waktu melakukan pengukuran di rumah tersebut saksi melihat satu orang wanita muda dibelakang rumah tetapi saksi tidak mengetahui namanya dan sempat di dalam objek lebih kurang 1 (satu) jam;
- Bahwa saksi melakukan pemotretan lebih kurang 5 titik foto tetapi yang saksi tampilkan hanya 3 foto;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Ibu Hani dengan pihak Bank BTN dan saat itu saksi menanyakan yang namanya debitur Bapak Johan Setiawan. lalu disambut seorang perempuan yang mengaku bernama Hani dan mengatakan dia mewakili Pak Johan Setiawan, selanjutnya perempuan tersebut mempersilakan saksi masuk;
- Bahwa saksi melihat copy Sertifikat tapi tidak mengecek sertifikat tersebut dan membawa copy sertifikat dan IMB;
- Bahwa setelah melakukan penilaian, biaya apresial dibayar oleh Ibu Hani sebesar lebih kurang Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) dan semua

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

biaya yang dikeluarkan akan tercatat dalam surat tugas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat VII di persidangan telah mengajukan surat - surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti T.VII - 1 : Foto copy Buku tanah SHM No : I 1456 / Mekarjaya.

Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, gambar situasi 8203 / 1992 tanggal 24 Agustus 1992, luas 120 M2;

2. Bukti T.VII - 2 : Foto copy Buku tanah Hak Tanggungan No : 6433/2008 atas nama pemegang haknya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kedudukan di Jakarta;

3. Bukti T.VII - 3 : Foto copy Warkah Peningkatan Hak Guna Bangunan No 7649 / Mekarjaya atas nama Pemohon Johan Setiawan;

4. Bukti T.VII - 4 : Foto copy Warkah Balik Nama Hak Guna Bangunan No 7649 / Mekarjaya atas nama Pemohon Johan Setiawan;

Menimbang, bahwa foto copy surat- surat bukti tersebut diatas dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan:

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti- bukti surat seperti tersebut diatas, Tergugat VII tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selain Penggugat, Tergugat VI dan Tergugat VII, para Tergugat lainnya (Tergugat IV dan Tergugat V) tidak mengajukan bukti baik bukti surat maupun

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)



saksi;

Menimbang, bahwa selain Penggugat, Tergugat VI dan Tergugat VII telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 18 Pebruari 2010, sedangkan Para Tergugat lainnya (Tergugat V dan Tergugat VII) tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan cukup tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi selama persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dan putusan ini :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV dalam Duplik sekaligus jawaban, Tergugat V dan Tergugat VI dalam Jawaban-nya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya Eksepsi masing-masing sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat IV :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat IV tidak ada keterkaitan secara hukum karena penyerahan Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ash, IMB ash, Denah Lokasi ash, gambar bangunan ash dan PBB Tahun 2008 ash yang dimaksud dilakukan oleh salah seorang Penggugat yaitu Sdr. Ariès Darwin Siregar langsung kepada Tergugat I Sdr. Johan Setiawan, dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV dan atau gugatan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat V

- Bahwa Tergugat V ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo didasarkan pada akta jual beli No. 86/2008 tanggal 18 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat V selaku PPAT Kota Depok dan menjadi objek gugatan adalah dengan adanya pemalsuan Identitas penjual yang dijadikan dasar pembuatan akta jual beli tersebut;
- Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada adanya dugaan pemalsuan identitas diri Penggugat, harus dibuktikan lebih dahulu melalui proses Peradilan Pidana, sehingga gugatan Penggugat masih prematur dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat VI

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat VI tidak terdapat hubungan hukum. Penggugat adalah orang lain yang mengaku sebagai pemilik sah atas obyek yang menjadi agunan pihak Tergugat VI. sehingga dalam hal ini yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat adalah Tergugat I, dengan demikian dengan dasar apa Penggugat menggugat Tergugat VI, sedangkan hubungan hukumnya tidak ada. Hal tersebut dapat dilihat pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 4 KISip/1958

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

tanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan “ syarat — syarat mutlak untuk perselisihan Hukum antara kedua belah pihak dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 Bahwa” gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum ‘ dengan demikian mohon Majelis Hakim agar menolak gugatan yang menyangkut Tergugat VI tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi- eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, sebagaimana diuraikan tersebut diatas menurut hemat Majelis Hakim sudah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, oleh karenanya terhadap eksepsi - eksepsi Tergugat TV. Tergugat V dan Tergugat VI tersebut haruslah ditolak;

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi, Tergugat TV dan Tergugat VI juga telah mengajukan tuntutan / permohonan Provisi, yaitu :

- Tuntutan / Permohonan Provisi Tergugat TV yang mengemukakan bahwa oleh karena tidak adanya hubungan hukum karena Sertifikat ash dan surat- surat yang lainnya tersebut diserahkan langsung oleh salah seorang Penggugat yaitu Sdr. Aries Darwin Siregar dalam perkara mi. maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara mi berkenan memutuskan dalam putusan sela, bahwa Tergugat IV dibebaskan untuk tidak melanjutkan mengikuti perkara mi;
- Tuntutan / Permohonan Provisi Tergugat VI yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengemukakan bahwa oleh karena dalil - dalil Tergugat VI didukung oleh bukti- bukti yang kuat, yaitu Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat VT dalam hal keseluruhan perkara mi, maka dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara mi berkenan memutuskan dalam putusan sela bahwa Tergugat VT dilepasakan untuk selanjutnya tidak mengikuti pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan / permohonan Provisi Tergugat IV dan Tergugat VI tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan permohonan Provisi adalah suatu permohonan yang diajukan dengan maksud memperoleh suatu tindakan sementara dari Hakim yang memeriksa suatu perkara tertentu selama proses pemeriksaan perkara sedang berjalan;

Menimbang, bahwa dari apa yang dimohonkan oleh Tergugat IV dan Tergugat VI sebagaimana tersebut diatas, apakah antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat VI ada hubungan hukum atau tidak, menurut Majelis Hakim sudah menyangkut pokok perkara, karena harus dikemukakan dan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan Provisi yang diajukan oleh Tergugat IV dan Tergugat VI tidak beralasan oleh karenanya permohonan Provisi tersebut harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya:

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris dan pasangan suami isteri almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar yang telah meninggal dunia pada tanggal 14 Mei 2002 dan almarhum Eden Sulaeman Siregar yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 1990;

- Bahwa semasa hidupnya kedua almarhum dalam perkawinannya mempunyai 6 (enam) orang anak yaitu :

- Elita Lusiana Siregar;

- Okiaria B. Siregar;

- Haruaya Parlindungan Siregar;

- Elisabeth Christina (Elisabeth Christina Siregar);

- Aris Darwin Siregar;

- Erna Magdalena (Erna Magdalena Siregar);

Sebagai ahli waris;

- Bahwa salah satu ahli waris yang bernama Haruaya Perlindungan Siregar telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juni 2007 dan semasa hidupnya almarhum Haruaya Parlindungan Siregar telah menikah dengan seorang perempuan bernama Djunita Jeane Mandang dan dari perkawinan almarhum Haruaya Parlindungan Siregar dengan Djuanita Jeane Mandang telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yang bernama Lucia Natasha dan Daniel perlindungan;

- Bahwa pewaris almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar selain meninggalkan Penggugat sebagai ahli waris juga meninggalkan harta warisan yaitu berupa :

- Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7649, luas 120 M2 gambar situasi No. 8283/1992 tanggal 24 Agustus 1992 yang terletak di kelurahan

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

Mekarjaya. Kecamatan Sukamajaya Kabupaten Bogor
Propinsi Jawa Barat. selanjutnya dikenal dengan
Perumahan Griya Depok Asri Blok BX No. 10 tertulis
atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar
(almarhum);

- Bahwa Tanah dan Bangunan tersebut dibeli oleh Pewaris / Orang tua Penggugat (semasa hidupnya), dan PT. Daksa Griya Graha berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta jual beli No.540/325/Sukmajaya/1992 tanggal 9 Mei 1992 yang dibuat dihadapan Ny. Sri Hastuti Tjahjadi, SH Notaris dan PPAT untuk wilayah Depok;
- Bahwa tanah dan bangunan sejak di beli pada tahun 1992 oleh almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar yang hingga saat ini yang masih dalam penguasaan / ditempati oleh ahli waris Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar / Penggugat dan tidak pernah ditempati oleh pihak lain termasuk oleh Johan Setiawan / Tergugat 1;
- Bahwa asli Sertifikat tanah dan Bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli gambar Bangunan dan asli PBB tahun 2008 awalnya dipegang / disimpan oleh salah satu ahli waris / Penggugat yaitu Aries Darwin Siregar, kemudian Aries Darwin Siregar bertemu dengan Johan Setiawan / Tergugat I untuk meminjam uang yang selanjutnya Aries Darwin Siregar dengan Johan Setiawan / Tergugat I pergi ke Kantor Tergugat IV sebagai Notaris dan PPAT . Kemudian tergugat I meminta kepada Aries Darwin Siregar untuk menyerahkan asli Sertifikat tanah dan Bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli Gambar bangunan dan asli PBB Tahun 2008 kepada Tergugat IV, Tergugat I menyatakan penyerahan surat- surat tersebut guna pengecekan keaslian dan Sertifikat tanah dan bangunan tersebut ke Badan Pertanahan kota Depok yang akan

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

dikeluarkan oleh Tergugat IV dan tanpa ragu Aries Darwin Siregar percaya dan bersedia menyerahkan kepada Tergugat IV dan oleh Tergugat IV dibuatkan tanda terima dengan kop surat Tergugat IV tertanggal 13 Maret 2008;

- Bahwa Aries Darwin Siregar menerima pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 2.138.000,- (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan;
- Bahwa Aries Darwin Siregar / Penggugat telah melakukan pembayaran uang pinjaman tersebut dengan mengangsur kepada Tergugat I selama 8 (delapan) kali dengan total sebesar Rp. 17.104.000- (tujuh belas juta seratus empat ribu rupiah) yang dilakukan dengan cara ditransfer ke rekening atas nama Tergugat I melalui ATM BCA;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV telah mengatakan bahwa nama pemilik yang tertulis dalam sertifikat tanah dan bangunan tersebut yaitu Ny. Leliana Hermina Hutasuhut Siregar sudah meninggal dunia dan dalam hal ini juga Aries Darwin Siregar / Penggugat menyatakan sebagai salah satu dan ahli waris, sehingga Aries Darwin Siregar / Penggugat tidak mempunyai hak kewenangan-nya secara sendiri untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa setelah beberapa waktu kemudian ash sertifikat tanah dan bangunan, serta surat - surat lainnya yang semula berada pada Tergugat IV yang awalnya akan melakukan pemeriksaan keaslian / keabsahan dan Sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Kota Depok, ternyata sudah berada pada Tergugat VI;
- Bahwa perbuatan Tergugat IV tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat IV telah melakukan kelalaian

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

dan tidak profesional dalam menjalankan jabatannya selaku Notaris dan PPAT, demikian juga Tergugat I tanpa Hak telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tindakan mengambil ash sertifikat tanah dan bangunan dan surat- surat yang lainnya kemudian secara melawan melakukan rekayasa transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut, sebagai penjual Tergugat II dengan persetujuan Tergugat III dan sebagai pembelinya Tergugat I:

- Bahwa tanah dan bangunan tersebut selama dimiliki oleh almarhum Ny. Lelyana Henna Hutasuhut Siregar tidak ada masalah apapun dan secara hukum tidak pernah di agunkan kemanapun. dan ahli waris / Penggugat yang menempati rumah tersebut tidak pernah memperoleh gangguan hukum dalam bentuk apapun, sehingga adanya gangguan dalam bentuk surat dan Tergugat VI yang dikirim ke alamat tanah dan bangunan dan ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat VI mengecet dinding rumah dengan warna yang berbunyi “ Rumah ini Agunan Kredit Menunggak di Bank BTN”;
- Bahwa akta jual beli No. 86/2008 tanggal 18 Maret 2008 atas tanah dan bangunan tersebut yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Tergugat V merupakan akta yang dibuat secara melawan hukum dan tanpa hak alas hukum yang kuat, sehingga akta jual beli tersebut cacat hukum dan batal demi hukum karena dilakukan oleh pihak- pihak yang tidak mempunyai dasar hukum atau alas hukum yang kuat, sehingga dengan demikian perbuatan - perbuatan hukum selanjutnya karena diawali oleh perbuatan jual beli yang cacat hukum, maka perbuatan hukum yang timbul kemudian beserta turut-

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

turutan- nya menjadi tetap demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil- dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh para Tergugat dalam hal ini oleh Tergugat IV. Tergugat V dan Tergugat VI maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu. atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya tersebut. dimuka persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 22 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Tergugat VI untuk menguatkan sangkalan- nya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T VI - 1 sampai dengan T VI - 6 dan 3 (tiga) orang saksi, dan Tergugat VII telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda BT VII - I sampai dengan BT VII - 4;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban dan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta bukti - bukti yang diajukan oleh pihak - pihak di persidangan Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti I VI - 1 berupa akta jual beli No. 86 / 2008 tanggal 18 Maret 2008 yang dilakukan antara Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar (T - II) sebagai pihak penjual dan Johan Setiawan (T - I)

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

sebagai pihak pembeli yang dibuat dihadapan Tergugat V sebagai Notaris dan PPAT Kota Depok atas sebidang tanah dan bangunan HGB No. 7649 / Mekarjaya sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 8283/1992 tanggal 24 Agustus 1992, luas 120 M² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok Kecamatan Sukmajaya, Kelurahan Mekarjaya Jalan Griya Depok Asri Blok BX No. 10;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti I VII - 1 berupa buku tanah SHM No. 11 456 / Mekarjaya. Kecamatan Sukmajaya Kota Depok. gambar situasi No. 8283 / 1992 tanggal 28 Agustus 1992 luas 120 M² tercatat atas nama Tergugat I diperoleh berdasarkan jual beli. akta jual beli No. 86 / 2008 tanggal 8 Maret 2008 dibuat dihadapan Ny. Dwiyanti Swandayani Aditia. SH (T - V), sertifikat ini merupakan peningkatan hak dan HGI3 No. 7649 / Mekarjaya atas nama PT. Daksa Griya Jaya di peroleh Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar almarhum (orang tua Penggugat) berdasarkan jual beli aktajual beli No. 540/325 Sukmajaya 1992 tanggal 9 Mei 1992 dibuat dihadapan Ny. Sri Hastuti Cahyani SH, Notaris PPAT wilayah Kotif Depok, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti p - 1 Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar pada tanggal 14 Mei 2002 telah meninggal dunia, hal ini juga dikuatkan oleh keterangan saksi - saksi Penggugat yaitu saksi Yulhasmi dan saksi Radia Tarihoran Yudha selaku tetangga almarhum di Perumahan Griya Asri Blok BX No. 10;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 3 semasa hidupnya almarhum Ny.Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar mempunyai 6

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)



(enam) orang anak yaitu ? Penggugat sebagai ahli warisnya

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi - saksi Penggugat yaitu saksi Yulhasmi dan saksi Radia Tarihoran Yundha. semasa hidupnya almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar beserta keluarganya tinggal dan menempati rumah tersebut dan sampai sekarang masih ditempati oleh ahli warisnya dan rumah tersebut tidak pernah ditempati pihak lain;

Menimbang. bahwa terhadap tanah obyek sengketa berdasarkan bukti T - VI - 1 telah terjadi jual beli antara Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar sebagai Penjual dan Johan Setiawan (Tergugat I) sebagai pembeli pada tanggal 18 Maret 2008. padahal berdasarkan bukti P - 1 diketahui bahwa Ny. Lelyana Hemiina Hutasuhut Siregar telah meninggal dunia pada tanggal 14 Mei 2002

Menimbang, bahwa dengan meninggalnya Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar maka yang berhak atas objek sengketa adalah anak - anaknya dalam hal ini Penggugat sebagai ahli warisnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya suatu perbuatan sahnya jual hell tanah / rumah selain harus memenuhi syarat - syarat sebagaimana ditentukan dalam Undang - Undang juga jual beli tersebut harus dilakukan secara riil dan kontan yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K / Sip / 1974

Menimbang, bahwa dalam hal ini jual beli tersebut tidak dilakukan secara nil dan kontan dimana ketika terjadi jual beli atas tanah obyek sengketa. tanah / rumah obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa masih tetap dikuasai oleh Penggugat sebagai ahli warisnya. dan tanah / rumah objek sengketa tersebut sampai sekarang belum pernah ditempati orang lain selain almarhum dan ahli warisnya;

Menimbang. bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim akta jual beli No. 86/2008 tanggal 18 Maret 2008 antara Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar dengan Johan Setiawan / Tergugat I cacat hukum dan batal demi hukum;

Menimbang. bahwa oleh karena akta jual beli No. 86 tanggal 18 Maret 2008 tidak sah dan batal demi hukum maka turutan- turutan perbuatan hukum yang dilakukan akibat batalnya jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang. bahwa dengan demikian para Tergugat telah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang. bahwa selanjutnya akibat perbuatan para Tergugat tersebut. menurut Penggugat, Penggugat telah dirugikan baik secara materiil dan Immateriil yang menurut Penggugat jika dihitung dengan uang adalah sebesar Rp. 1.080.000.000,- (satu Milyar delapan puluh juta rupiah) yaitu kerugian material sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang digunakan untuk membayar Honorarium advocat dan biaya- biaya lainnya dan kerugian Imaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang. bahwa terhadap kerugian ini oleh karena tidak

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)



ada rincian yang jelas dan nyata maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap sita jaminan oleh karena tidak dilakukan, maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap permohonan atas putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada banding dan kasasi dalam hal ini Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan yang urgen, maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum tersebut diatas gugatan Penggugat cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Tergugat secara tanggung renteng;

Memperhatikan akan ketentuan Perundang - Undangan dan Peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;

Dalam Provisi :

- Menolak Permohonan Provisi Tergugat IV dan Tergugat VI;



Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat VII) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
3. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris sah dan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan (Rumah yang berdiri diatas sebidang tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan No : 7649, luas 120 M2 gambar situasi No : 8283/1992 tanggal 24 Agustus 1992, yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya Kabupaten Bogor. Propinsi Jawa Barat setempat di kenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok BX No. 10 tertulis atas nama NY.LELYANA HERMINA HUTASUHUT SIREGAR (Alm). dan Penggugat berhak memiliki dan menguasai asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli gambar Bangunan dan asli PBB tahun 2008:
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi Hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti terhadap:
 1. Akta Jual Beli tanggal 18 Maret 2008 No. 86 Tahun 2008 yang dibuat dihadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, SH Notaris dan PPAT Depok;l
 2. Akte Pemberian Hak Tanggungan No: 331/2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat dihadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, SR Notaris dan PPAT Depok
 3. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat VII ditanda tangani oleh Kepala Seksi Tanah dan Pendaftaran Tanah Depok tanggal 27

Disclaimer



Oktober 2008 Jr. Fitriyono Hasibuan;

5. Menyatakan Tergugat VI menguasai asli Sertifikat tanah dan Bangunan, asli I, asli Denah Lokasi, Asli Gambar Bangunan dan asli PBB Tahun 2008 secara tidak sah dan memerintahkan kepada Tergugat VI untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat atas asli Sertifikat Tanah dan Bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar Bangunan dan asli PBB tahun 2008 tersebut, jika tidak segera diserahkan maka Tergugat VI dikenakan uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat VII untuk mencoret dan membatalkan balik nama Sertifikat Tanah dan Bangunan atas nama Johan Setiawan / Tergugat I dan atau mengembalikan kembali pada keadaan seperti semula, yaitu tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar;
6. Menyatakan Penggugat mempunyai hak untuk mendapatkan Sertifikat tanah dan Bangunan yang baru atas Sertifikat pengganti atas Sertifikat Tanah dan Bangunan dan Tergugat VII dan atau Pejabat / Instansi Pemerintah yang berwenang menurut Peraturan dan Perundang - undangan yang berlaku. dan menyatakan Sertifikat Tanah dan Bangunan yang ada dalam penguasaan Tergugat VI atau dipihak lain, dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak berlaku lagi serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan atas Tanah dan Bangunan;
7. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.901.000,- (dua juta sembilan ratus satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari : **SENIN**, Tanggal **8 MARET 2010** oleh Kami : **ASEP SAEFUDIN, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RONALD SALNOFRI BYA, SH., MH** dan **INDAH WASTU KENCANA WULAN, SH., MU** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari: **KAMIS**, Tanggal **11 Maret 2010** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh **RONALD SALNOFRI BYA, SH., MH** dan **INDAH WASTU KENCANA WULAN, SH., MH** masing - masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **SAPTO SUPRIO, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut **dengan dihadiri** oleh Kuasa Penggugat, Tergugat IV dan Kuasa Tergugat VI tanpa dihadiri oleh *Tergugat I, II, III, V dan Tergugat VII*

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. RONALD SALNOFRI BYA, SH. MH

ASEP SAFUDIN, SH

2. INDAH WASTU KENCANA WULAN, SH., MH

PANITERA PENGGANTI

SAPTO SUPRIO, SH



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

PERINCIAN BIAYA :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Panggilan : Rp. 2.860.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-

Jumlah : Rp. 2.901.000,- (dua juta sembilan ratus satu 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)