



PUTUSAN
NOMOR 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TINGGI AGAMA JAKARTA

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan hakim majelis, perkara gugatan **harta bersama** antara:

PEMBANDING, tempat dan tanggal lahir Jakarta, 25 Mei 1984, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, pendidikan Strata I, tempat kediaman di **Kota Jakarta Selatan**. Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Oktober 2023, kepada Abdul Khoir, S.H.I., M.H., CPM dan kawan, para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Abdul Khoir & Rekan yang beralamat di Jalan Harsono RM Dalam, Nomor 4A Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dahulu sebagai **Tergugat** sekarang **Pembanding** ;
melawan

TERBANDING, tempat dan tanggal lahir Jakarta, 16 Maret 1983, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, pendidikan Strata I, tempat kediaman di **Kota Jakarta Selatan**. dahulu sebagai **Penggugat** sekarang **Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam Putusan Pengadilan

Halaman 1 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama Jakarta Selatan Nomor 1836/Pdt.G/2023/PA.JS tanggal 3 Oktober 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 17 Rabiulawal 1445 Hijriah dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak permohonan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan harta bersama Penggugat dan Tergugat sebagai berikut:
 - 2.1. Sebidang tanah seluas $\pm 172 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus tujuh puluh dua meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Warung Sila, Nomor 26, RT05, RW007, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur, tercatat atas nama ACHMAD AL FARIS (TERGUGAT), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan: Tembok Perumahan Penduduk;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga No.25 (pak Budi)
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tembok Perumahan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan: Jalan Komplek Perumahan Griya Warung Sila;
 - 2.2. Sebidang tanah seluas $\pm 85 \text{ m}^2$ (kurang lebih delapan puluh lima meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan MAHAKAM RESIDENCE 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6 RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09101/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR

Halaman 2 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT004, RW004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Jenderal Fauzan;

2.3. Sebidang tanah seluas $\pm 94 \text{ m}^2$ (kurang lebih Sembilan puluh empat meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan MAHAKAM RESIDENCE 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6 RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09109/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT004, RW004;

Halaman 3 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Jenderal Fauzan;

2.4. Sebidang tanah seluas $\pm 39 \text{ m}^2$ (kurang lebih tiga puluh Sembilan meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan MAHAKAM RESIDENCE 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09111/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT.004 RW.004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Jenderal Fauzan;

2.5. Sebidang tanah seluas $\pm 44 \text{ m}^2$ (kurang lebih empat puluh empat meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan MAHAKAM RESIDENCE 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09112/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT

Halaman 4 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



(selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT004, RW004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Jenderal Fauzan;

2.6. Sebidang tanah seluas $\pm 151 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus lima puluh satu meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Ruko 2 Lantai dan 3 Unit, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Timbul Raya, Nomor 3A, 3B dan 3C, RT007, RW.004, Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 08421/Cipadak, tercatat atas nama ELVRI WAHYU WINDYASTUTY (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 16 Januari 2019, antara NY. ELVRI WAHYU WINDYASTUTY (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah kosong/Rumah warga;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Perumahan Timbul Residence;



- Sebelah Utara berbatasan
dengan : Jalan Timbul Raya;
- Sebelah Selatan berbatasan
dengan: Rumah Warga (Pak Abdul Khair);

2.7. Sebidang tanah seluas $\pm 232 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan H. Nuh, Nomor 32, RT02, RW04 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Cipedak, tercatat atas nama SURYANI ABIDIN (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 20 Februari 2013, antara NY. SURYANI ABIDIN (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan H. Nuh;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tembok;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah Warga;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Warga;

2.8. Sebidang tanah seluas $\pm 116 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus enam belas meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Nurul Ihsan, Nomor 83 D, RT02, RW02, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3496/Cipedak, tercatat atas nama HASAN (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 08 Mei 2013, antara Tuan HASAN (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara Lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

Halaman 6 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 E;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 C;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Griya Nurul Ihsan 2;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Komplek Griya Nurul Ihsan 1;

2.9. Sebidang tanah seluas $\pm 116 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus enam belas meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Nurul Ihsan, Nomor 83 E, RT02, RW02, Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3499/CIPEDAK, tercatat atas nama ARIF SUPRIHADI (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 05 November 2015, antara Tuan ARIF SUPRIHADI (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara Lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 F;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 D;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Griya Nurul Ihsan 2;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Komplek Griya Nurul Ihsan 1;

3. Menetapkan harta bersama Penggugat dan Tergugat yang secara riil masih ada saat ini dan dalam penguasaan Tergugat sebagai berikut:

3.1. Sebidang tanah seluas $\pm 85 \text{ m}^2$ (kurang lebih delapan puluh lima meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Mahakam Residence 2, Jalan

Halaman 7 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09101/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT004, RW004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Jenderal Fauzan;

3.2. Sebidang tanah seluas $\pm 94 \text{ m}^2$ (kurang lebih Sembilan puluh empat meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Mahakam Residence 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09109/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;

Halaman 8 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT.004 RW.004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Jenderal Fauzan;

3.3. Sebidang tanah seluas $\pm 39 \text{ m}^2$ (kurang lebih tiga puluh Sembilan meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Mahakam Residence 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09111/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT004, RW004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Jenderal Fauzan;

3.4. Sebidang tanah seluas $\pm 44 \text{ m}^2$ (kurang lebih empat puluh empat meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Mahakam Residence 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09112/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak,

Halaman 9 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT004, RW004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Jenderal Fauzan;

3.5. Sebidang tanah seluas $\pm 151 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus lima puluh satu meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Ruko 2 Lantai dan 3 Unit, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Timbul Raya, Nomor 3A, 3B dan 3C, RT007, RW004, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 08421/Cipedak, tercatat atas nama ELVRI WAHYU WINDYASTUTY (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 16 Januari 2019, antara NY. ELVRI WAHYU WINDYASTUTY (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah kosong/Rumah warga;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Perumahan Timbul Residence;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Timbul Raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Warga (Pak Abdul Khair);

4. Menetapkan Penggugat dan Tergugat masing-masing berhak $\frac{1}{2}$ (seperdua) bagian dari harta bersama diktum angka 3 amar putusan di atas;

Halaman 10 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



5. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembagian terhadap obyek harta bersama sebagaimana diktum angka 3 amar putusan di atas dan menyerahkan $\frac{1}{2}$ (seperdua) bagian dari harta bersama tersebut kepada Penggugat secara sukarela. Apabila pembagian tidak dapat dilaksanakan secara natura (riil), dapat dilaksanakan secara lelang di muka umum terhadap obyek harta bersama tersebut dan hasilnya dibagi antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan porsi masing-masing;

6.

Menyatakan obyek-obyek harta bersama berupa:

6.1. Sebidang tanah seluas $\pm 172 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus tujuh puluh dua meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Warung Sila, Nomor 26, RT05, RW007, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur, tercatat atas nama ACHMAD AL FARIS (TERGUGAT), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tembok Perumahan Penduduk;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 25 (pak Budi);
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tembok Perumahan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Jalan Komplek Perumahan Griya Warung Sila;

6.2. Sebidang tanah seluas $\pm 232 \text{ M2}$ (kurang lebih dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan H. Nuh, Nomor 32, RT02, RW04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Cipedak, tercatat atas nama SURYANI ABIDIN (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 20 Februari 2013, antara NY. SURYANI ABIDIN (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur

Halaman 11 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan H. Nuh;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tembok;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah Warga;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Warga;

6.3. Sebidang tanah seluas $\pm 116 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus enam belas meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Nurul Ihsan, Nomor 83 D, RT02, RW02, Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3496/Cipadak, tercatat atas nama HASAN (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 8 Mei 2013, antara Tuan HASAN (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara Lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 E;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 C;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Griya Nurul Ihsan 2;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Komplek Griya Nurul Ihsan 1;

6.4. Sebidang tanah seluas $\pm 116 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus enam belas meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Nurul Ihsan, Nomor 83 E, RT02, RW02, Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3499/CIPEDAK, tercatat atas nama ARIF SUPRIHADI (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli

Halaman 12 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 09 tanggal 05 November 2015, antara Tuan ARIF SUPRIHADI (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara Lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 F;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 D;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Griya Nurul Ihsan 2;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Komplek Griya Nurul Ihsan 1;

6.5. Uang tunai sejumlah Rp2.320.000.000,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) hasil penjualan 1 (satu) unit rumah seluas 172 m² yang terletak di Griya Warung Sila, Kav. 25 Nomor 26 Jagakarsa, Jakarta Selatan;

tidak dapat diterima (*niet ont-vankelijke verklaard*);

7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp11.480.000,00 (sebelas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap putusan tersebut, Tergugat untuk selanjutnya disebut Pembanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 16 Oktober 2023 sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding tanggal 16 Oktober 2023;

Bahwa Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat untuk selanjutnya disebut Terbanding pada tanggal 23 Oktober 2023;

Bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding pada tanggal 7 November 2023 yang pada pokoknya memohon agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding Pembanding ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1836 Pdt.G/2023/PAJS tanggal 03 Oktober 2023

Mengadili sendiri

Halaman 13 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada tanggal 13 November 2023 dan berdasarkan Surat Keterangan Terbanding Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding Nomor 1836/Pdt.G/2023/PA.JS tanggal 14 November 2023, yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan ternyata Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Bahwa Pembanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 19 Oktober 2023 akan tetapi Pembanding tidak melakukan *inzage* berdasarkan Surat Keterangan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1836/Pdt.G/2023/PA.JS tanggal 14 November 2023;

Bahwa Terbanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 23 Oktober 2023 akan tetapi Terbanding tidak melakukan *inzage* berdasarkan Surat Keterangan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1836/Pdt.G/2023/PA.JS tanggal 14 November 2023;

Bahwa permohonan banding ini telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dalam Register Perkara Banding Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK tanggal 20 November 2023 dan telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan surat Nomor 3340/PAN PTA.W9-A/Hk.2.6/XI/2023, tanggal 20 November 2023, yang tembusannya disampaikan kepada Pembanding dan Terbanding;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding mengajukan banding pada tanggal 16 Oktober 2023, ketika putusan tersebut dibacakan pada tanggal 3 Oktober 2023 Pembanding hadir di persidangan, sehingga dengan demikian permohonan banding tersebut masih dalam tenggat masa banding yakni dalam waktu 14 hari sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, atas dasar itu, permohonan banding Pembanding dapat diterima;

Halaman 14 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara tingkat banding ini Pembanding telah memberi kuasa kepada Abdul Khoir, SHI., MH., CPM. dan kawan, para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Abdul Khoir & Rekan, beralamat di Harsono RM, Nomor 4A, Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 6 Oktober 2023 yang telah terdaftar pada Register Surat Kuasa Khusus di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Nomor 2086/SK/10/2023/PA.JP tanggal 16 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa tersebut dinilai telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*vide* Pasal 123 H.I.R, *jo.* Pasal 1759 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 1 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1971 *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994), dan Majelis Hakim telah memeriksa kelengkapan dokumen yang terkait dengan surat kuasa tersebut, ternyata Kuasa tersebut telah memenuhi syarat formal sebagai Kuasa, sehingga dapat diterima sebagai Kuasa pihak Pembanding dalam perkara tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding tersebut telah memenuhi syarat formil, dan karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima untuk diperiksa;

Menimbang, bahwa agar Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sebagai *judex facti* dapat memberikan putusan yang adil dan benar, memandang perlu memeriksa ulang tentang hal-hal yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan untuk diperiksa, dipertimbangkan dan diputus ulang pada Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta membaca, mempelajari, meneliti berkas perkara secara cermat dan seksama serta menelaah dalil-dalil gugatan *a quo*, mulai dari gugatan, jawaban, replik, duplik, dan alat bukti serta kesimpulan para pihak, serta menelaah putusan yang dimohonkan banding *a quo* dihubungkan dengan memori banding Pembanding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 15 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa proses mediasi oleh Mediator xxxxx., dalam mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar dapat menyelesaikan persoalan harta bersama tersebut secara damai, gagal mencapai kesepakatan damai, hal ini sesuai dengan laporan Mediator Tanggal 20 Juni 2023, demikian pula upaya damai yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada setiap kali persidangan juga tidak berhasil, oleh karenanya menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta usaha Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dan Mediator yang ditunjuk dalam mendamaikan para pihak berperkara sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR/154 R.Bg. jo. Pasal 3 ayat (1), (2) dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa Pembanding dalam memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tanggal 7 November 2023, yang pada pokoknya menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut beserta alasan-alasannya, dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding Pembanding ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1836 Pdt.G/2023/PAJS tanggal 03 Oktober 2023

Mengadili sendiri

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, pihak Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1836/ Pdt.G/2023/PAJS tanggal 14 November 2023

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan Pembanding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta memandang perlu memeriksa ulang tentang hal-hal yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan, untuk diperiksa,

Halaman 16 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dan diputus ulang pada Pengadilan Tingkat Banding ini, meskipun tidak semua dalil-dalil atau keberatan-keberatan dalam memori banding tersebut wajib ditinjau satu persatu, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 247 K/Sip/1953 Tanggal 6 April 1955;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sebagai Pengadilan Tingkat Banding setelah menelaah dan memeriksa dengan saksama berkas perkara yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1836/Pdt.G/2023/PA.JP. tanggal 3 Oktober 2023, selanjutnya akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Dalam Provisi

Menimbang bahwa Penggugat/Terbanding dalam gugatannya meminta dalam Provisinya untuk dilakukan sidang pemeriksaan setempat (*Descente*) terhadap seluruh objek sengketa harta bersama sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat/Terbanding;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi yang diajukan Penggugat/Terbanding Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah mempertimbangkan dengan menyatakan bahwa gugatan provisi Pembanding tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak melalui Putusan Sela Nomor 1836/Pdt.G/2023/PA.JS tanggal 29 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat dengan pertimbangan dan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan yang menolak gugatan Provisi Penggugat/Terbanding karena yang diminta oleh Pembanding merupakan bagian dari pokok perkara, bukan gugatan tambahan atau gugatan yang berbeda dari pokok perkara. Hal ini sejalan dengan putusan putusan MA RI Nomor 1070K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973, yang menyatakan bahwa tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima. Demikian halnya dengan Putusan MA RI Nomor 279K/Sip/1976, tanggal 5 Juli 1976, yang menyatakan bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada

Halaman 17 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

tindakan sementara dari hakim yang mengenai hal yang tidak masuk dalam pokok perkara permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang diminta dalam gugatan provisi Penggugat/Terbanding merupakan bagian dari pokok perkara, maka terhadap gugatan provisi tersebut akan dipertimbangkan pada bagian pokok perkara, oleh karena itu gugatan provisi Penggugat/Terbanding harus ditolak karena tidak sesuai dengan maksud pasal 180 HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka pertimbangan dan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1836/Pdt.G/2023/PA.JS, mengenai gugatan Provisi Penggugat/Terbanding harus dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat tidak memiliki legal standing dalam perkara aquo
2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah memberikan pertimbangan yang menyatakan bahwa oleh karena eksepsi Tergugat/Pembanding tersebut termasuk eksepsi yang menyangkut pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, maka eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana ketentuan Pasal 136 HIR;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti secara saksama pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut, ternyata terhadap eksepsi tersebut telah dipertimbangkan pada halaman 99 sampai dengan 100 dan halaman 108 sampai dengan 110, atas dasar pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan selanjutnya memutuskan menolak eksepsi Tergugat/Pembanding dan terhadap putusan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan dinyatakan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut dipandang sudah tepat dan benar, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta mengambil

Halaman 18 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alih pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan sendiri, sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan tentang eksepsi tersebut patut untuk dipertahankan dan dikuatkan pada tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dalam hal ini Terbanding dalam gugatannya pada pokoknya menuntut agar harta benda sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan angka 5.1 sampai dengan 5.10 ditetapkan sebagai Harta Bersama dan masing-masing berhak atas separoh (1/2) bagian dari seluruh harta bersama tersebut serta memerintahkan kepada Tergugat/Pembanding untuk mentaati isi putusan tersebut dan menyerahkan Hak Penggugat/Terbanding atas separoh (1/2) bagian dari seluruh harta bersama secara suka rela dan apabila tidak dilakukan secara rela maka dilakukan eksekusi lelang melalui Kantor Lelang Negara dan hasilnya diserahkan kepada Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding sesuai dengan bagian haknya masing-masing;

Menimbang bahwa tuntutan tersebut didasarkan atas alasan bahwa Permasalahan harta bersama tersebut belum pernah diajukan dan diputus oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan dan terhadap permasalahan harta bersama tersebut sudah pernah diselesaikan secara kekeluargaan atau damai, namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jalannya persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, membaca, mempelajari dan meneliti berkas perkara secara cermat dan seksama, serta menelaah putusan yang dimohonkan banding *a quo*, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta yang juga sebagai *judex facti* memandang perlu memeriksa ulang tentang hal-hal yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan, untuk diperiksa, dipertimbangkan dan diputus ulang pada Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta tidak sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam hal pertimbangan mengenai alat bukti dimana dalam perkara ini bukti saksi ada yang berasal dari pihak keluarga baik dari keluarga

Halaman 19 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

Penggugat/Terbanding maupun Tergugat/Pembanding. Dalam hal mana menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta saksi keluarga tidak dapat didengar keterangannya dan tidak disumpah dalam perkara *a quo*, karena pihak keluarga adalah pihak yang tidak boleh didengar sebagai saksi menurut Pasal 145 HIR;

Menimbang bahwa dari 4 (empat) orang saksi yang dihadirkan Penggugat/Terbanding, hanya 1 (satu) orang yang dapat didengar keterangannya sebagai saksi, yakni **Saksi 1**, sementara itu dari 6 (enam) orang saksi yang dihadirkan Tergugat/Pembanding, hanya 3 (tiga) orang yang dapat didengar keterangannya sebagai saksi, yakni **Saksi 1, Saksi 2, Saksi 3** dan **Saksi 4**, sehingga oleh karena itu maka selain dari saksi-saksi tersebut, keterangannya harus dikesampingkan karena bertentangan dengan Pasal 145 HIR;

Menimbang, bahwa tentang hubungan hukum Pembanding dan Terbanding dan aturan hukum terkait dengan gugatan harta bersama ini telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan secara tepat dan benar (vide putusan halaman 100 dan halaman 138), dan karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat dan mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri dalam putusan ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dan karenanya mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri dalam putusan ini, yakni dalam hal yang menyatakan terbukti bahwa Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding selama dalam perkawinan telah membeli/memiliki beberapa obyek harta benda sebagai berikut :

1 Sebidang tanah seluas $\pm 172 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus tujuh puluh dua meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Warung Sila, Nomor 26, RT05, RW007, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur, tercatat atas nama ACHMAD AL FARIS (TERGUGAT), dengan batas-batas tanah

Halaman 20 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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)



sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tembok Perumahan Penduduk;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 25 (pak Budi);
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tembok Perumahan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Jalan Komplek Perumahan Griya Warung Sila;

2 Sebidang tanah seluas $\pm 85 \text{ m}^2$ (kurang lebih delapan puluh lima meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan MAHAKAM RESIDENCE 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09101/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT004, RW004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Jenderal Fauzan;

3. Sebidang tanah seluas $\pm 94 \text{ m}^2$ (kurang lebih Sembilan puluh empat meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan MAHAKAM RESIDENCE 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004,

Halaman 21 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09109/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT004, RW004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Jenderal Fauzan;

4. Sebidang tanah seluas $\pm 39 \text{ m}^2$ (kurang lebih tiga puluh Sembilan meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan MAHAKAM RESIDENCE 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09111/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;

Halaman 22 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT.004 RW.004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Jenderal Fauzan;

5. Sebidang tanah seluas $\pm 44 \text{ m}^2$ (kurang lebih empat puluh empat meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan MAHAKAM RESIDENCE 2, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW004, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09112/Ciganjur, tercatat atas nama NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, antara Tuan NUR SYARIF HIDAYAT (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Komplek Mahakam Residence 2;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah RT.004 RW.004;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah G3 (Pak Hakim);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Jenderal Fauzan;

6. Sebidang tanah seluas $\pm 151 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus lima puluh satu meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Ruko 2 Lantai dan 3 Unit, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Timbul Raya, Nomor 3A, 3B dan 3C, RT007, RW004, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 08421/Cipedak, tercatat atas nama ELVRI WAHYU WINDYASTUTY (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta

Halaman 23 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 16 Januari 2019, antara NY. ELVRI WAHYU WINDYASTUTY (selaku Penjual) dengan Tuan ACHMAD AL FARIS (selaku Pembeli/Tergugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah kosong/Rumah warga;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Perumahan Timbul Residence;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Timbul Raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Warga (Pak Abdul Khair);

7. Sebidang tanah seluas $\pm 232 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan H. Nuh, Nomor 32, RT02, RW04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Cipedak, tercatat atas nama SURYANI ABIDIN (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 20 Februari 2013, antara NY. SURYANI ABIDIN (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan H. Nuh;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tembok;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah Warga;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah Warga;

8. Sebidang tanah seluas $\pm 116 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus enam belas meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah

Halaman 24 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Nurul Ihsan, Nomor 83 D, RT02, RW02, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3496/Cipedak, tercatat atas nama HASAN (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 08 Mei 2013, antara Tuan HASAN (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara Lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 E;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 C;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Griya Nurul Ihsan 2;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Komplek Griya Nurul Ihsan 1;

9. Sebidang tanah seluas $\pm 116 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus enam belas meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Nurul Ihsan, Nomor 83 E, RT02, RW02, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3499/CIPEDAK, tercatat atas nama ARIF SUPRIHADI (selaku Pemilik Lama dan belum dibalik nama) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 05 November 2015, antara Tuan ARIF SUPRIHADI (selaku Penjual) dengan NY. RIKAH AMELIA (selaku Pembeli/Penggugat) yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan pembayaran jual beli secara Lunas. Adapun batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 F;

Halaman 25 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 83 D;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Griya Nurul Ihsan 2;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan: Komplek Griya Nurul Ihsan 1;
10. Uang tunai sejumlah Rp2.320.000.000,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) hasil penjualan 1 (satu) unit rumah seluas 172 m² yang terletak di Griya Warung Sila, Kav.25 Nomor 26 Jagakarsa Jakarta Selatan;

Menimbang bahwa untuk menentukan obyek mana saja dari harta yang diperoleh Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pemohon yang dimasukkan sebagai harta bersama sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta akan mempertimbangkan petitum Penggugat/Terbanding sebagai berikut :

Menimbang bahwa mengenai obyek sebidang tanah seluas \pm 172 m² (petitum Penggugat/Terbanding angka 2.1) yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Warung Sila, Nomor 26, RT05, RW007, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur, tercatat atas nama Achmad Al Faris (Tergugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tembok Perumahan Penduduk;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Warga Nomor 25 (pak Budi);
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tembok Perumahan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Jalan Komplek Perumahan Griya Warung Sila;

Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat yakni bukti P.4, berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur, bukti P.5 berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 471/2013 tanggal 31 Desember 2013 dan bukti

Halaman 26 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

P.20 berupa fotokopi dari fotokopi Kwitansi senilai Rp.2.320.000.000,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), dari bukti-bukti mana ternyata bahwa tanah seluas $\pm 172 \text{ m}^2$ sebagaimana dimaksud adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur tercatat atas nama Achmad Al Faris yang dibeli oleh Tergugat/Pembanding dari Fahmi Ubaidillah pada tanggal 31 Desember 2013, terhadap tanah tersebut kemudian dijual oleh Tergugat/Pembanding atas persetujuan Penggugat kepada Nona Nabilla Putri Fahlevi pada tanggal 11 November 2019 dengan harga sejumlah Rp2.320.000.000,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dibayar oleh pembeli secara lunas kepada Tergugat.

Menimbang bahwa Tergugat/Pembanding dalam hal ini telah pula mengajukan bukti tertulis berupa bukti T-10 dan bukti T-11 dimana bukti T.10 yang berupa fotokopi Akta Jual Beli atas sebidang tanah seluas 172 m^2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur yang dilakukan oleh Tergugat dengan Nona Nabilla Putri Fahlevi telah memperkuat bukti bahwa obyek harta bersama berupa tanah seluas 172 m^2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur telah dijual kepada pihak ketiga. Sedangkan bukti T.11 adalah bukti yang sama dengan bukti yang diajukan Penggugat/Terbanding yang berupa bukti P.4 yang telah dipertimbangkan dimuka;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana analisa diatas, maka ternyata pula bahwa obyek harta bersama yang berupa sebidang tanah seluas 172 m^2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6689/Ciganjur yang dijual oleh Tergugat dengan persetujuan Penggugat kepada Nona Nabilla Putri Fahlevi (pembeli) dengan harga sejumlah Rp2.320.000.000,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), sehingga dengan demikian uang hasil penjualan obyek tanah tersebut merupakan obyek harta bersama yang tertuang dalam petitum Penggugat/Terbanding angka 2.10 atau dengan kata lain obyek harta bersama yang dimaksud dalam petitum Penggugat/Terbanding pada angka 2.1 adalah obyek yang sama dengan obyek harta bersama pada petitum angka 2.10;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam menimbang petitum angka 2.1 gugatan Penggugat/Terbanding yang sekaligus

Halaman 27 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

menimbang petitum angka 2.10 gugatan Penggugat/Terbanding dengan menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Agama Mahkamah Agung RI Tahun 2018 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Romawi III. Rumusan Hukum Kamar Agama, A. Hukum Keluarga angka 4, dipandang telah tepat dan benar sehingga oleh karena itu patut dipertahankan dalam tingkat banding;

Menimbang bahwa mengenai obyek harta benda sebagaimana disebutkan Penggugat/Terbanding dalam petitum gugatannya angka 2.2; 2.3; 2.4; dan 2.5, yakni harta benda berupa sebidang tanah 85 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09101/Ciganjur, sebidang tanah 94 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09109/Ciganjur, sebidang tanah 39 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09111/Ciganjur, dan sebidang tanah 44 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 09112/Ciganjur yang kesemuanya tercatat atas Nur Syarif Hidayat, karena terletak dalam lokasi yang sama, yakni di Mahakam Residence, Jalan Moh. Kahfi II, Nomor G5 dan G6, RT004, RW04, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, maka terhadap 4 obyek harta benda tersebut akan dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat/Terbanding sebagaimana tertuang dalam posita gugatan angka 5.2; 5.3; 5.4; 5.5 dan petitum angka 2.2; 2.3; 2.4; dan 2.5 Tergugat/Pembanding tidak memberikan bantahannya secara jelas, melainkan memberikan jawaban berklausula yang menyatakan bahwa objek harta tersebut bukan merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat karena status perkawinan Penggugat dan Tergugat adalah nikah sirri, sehingga Penggugat tidak mempunyai legal standing atau kapasitas hukum untuk menuntut pembagian harta bersama;

Menimbang bahwa jawaban yang seperti ini dapat diartikan bahwa Tergugat mengakui bahwa harta yang disebutkan Penggugat/Terbanding dalam posita gugatannya angka 5.2; 5.3; 5.4; 5.5 dan petitum angka 2.2; 2.3; 2.4; dan 2.5, adalah harta yang dibeli selama dalam perkawinan, namun Tergugat/Pemohon menolak harta-harta tersebut dijadikan sebagai harta bersama dengan alasan bahwa Penggugat/Terbanding tidak mempunyai legal

Halaman 28 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

standing atau kapasitas hukum untuk menuntut pembagian harta bersama karena status perkawinan Penggugat dan Tergugat adalah nikah sirri;

Menimbang bahwa mengenai legal standing atau kapasitas Penggugat/Terbanding dalam menggugat harta bersama tersebut telah terjawab oleh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada halaman 99 sampai dengan 100 yang menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding mempunyai legal standing dan kapasitas dalam mengajukan gugatan *a quo* karena telah dinyatakan bahwa perkawinan Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pemohon adalah perkawinaan yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena ternyata Penggugat mempunyai legal standing dan kapasitas hukum dalam menuntut harta bersama tersebut maka Tergugat/Pembanding dianggap telah mengakui bahwa harta benda sebagaimana tersebut dalam petitum angka 2.2; 2.3; 2.4; dan 2.5 gugatan Penggugat/Terbanding adalah harta bersama antara Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding;

Menimbang bahwa disamping itu berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan yang disetujui oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri adalah dinyatakan bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding selama dalam perkawinannya telah membeli/memperoleh beberapa obyek benda yang diantaranya adalah harta sebagaimana tersebut dalam petitum angka angka 2.2; 2.3; 2.4; dan 2.5;

Menimbang bahwa Penggugat/Terbanding untuk membuktikan ke empat obyek harta tersebut dalam hal ini mengedepankan bukti P.6 berupa fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 17 Maret 2020, bukti P.7 berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 09101/Ciganjur, bukti P.8 berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 09109/Ciganjur, bukti P.9 berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 09111/Ciganjur, bukti P.10 berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 29 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

09112/Ciganjur, dan P.11 berupa fotokopi Surat Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Menimbang bahwa dari bukti-bukti tersebut hanya ada dua bukti yang secara formil maupun materil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, yakni bukti P.6 dan bukti P.11, sementara bukti P.7, bukti P.8, bukti P.9, dan bukti P.10, meskipun bukti-bukti tersebut telah memenuhi ketentuan formil pembuktian yakni sesuai Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, namun tidak memenuhi ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara karena tidak dicocokkan dengan aslinya, sehingga oleh karenanya kendatipun bukti-bukti tersebut secara materiil relevan dengan dalil Penggugat, namun karena tidak diperlihatkan aslinya maka bukti-bukti tersebut tidak dapat dipertimbangkan (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3609K/Pdt/1985);

Menimbang bahwa bukti P.6 yang berupa fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli yang menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 1 angka 10 merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah Tinggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris, sehingga berbeda dengan Akta Jual Beli, maka Akta Pengikatan Jual Beli pada hakikatnya adalah akta yang mengikat antara penjual dan pembeli sebelum calon pembeli dan calon penjual membuat Akta Jual Beli yang bertujuan untuk memastikan komitmen antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli agar calon pembeli tidak ingkar dalam membeli tanah atau obyek properti yang dijual dan agar tanah atau obyek properti tidak dibeli oleh pihak lain;

Menimbang bahwa bukti P.6 tersebut adalah merupakan akta otentik, karena dibuat di hadapan notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 1870

Halaman 30 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

KUH Perdata, dan telah pula memenuhi persyaratan formil dan materil sehingga bukti P.6 tersebut dapat dipertimbangkan;

Menimbang bahwa dari bukti P.6 yang dikedepankan Penggugat/Terbanding tersebut telah dicantumkan harga tanah-tanah obyek penjualan yakni sejumlah Rp1.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang diperjanjikan oleh para pihak penjual dan pembeli untuk saling menyerahkan uang pembayaran dan obyek tanah atau properti sebagaimana tercantum dalam akta tersebut, maka meskipun Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan Akta Jual Beli yang menegaskan bahwa pembeli telah memperoleh hak kepemilikan sah atas obyek pembelian, namun karena Akta Pengikatan Jual Beli dalam bukti yang dikedepankan Penggugat/Terbanding ini adalah merupakan sebuah perikatan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya atau prestasi-prestasi yang tertuang di dalam pasal-pasal yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, maka dapat dikatakan para pihak dalam perikatan tersebut telah melakukan tindakan perbuatan hukum yang dengan demikian hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi, sehingga oleh karena itu Jual beli terhadap 4 (empat) harta benda sebagaimana tercantum dalam petitum Penggugat/Terbanding angka 2.2; 2.3; 2.4; dan 2.5 dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.11 yang berupa fotokopi Surat Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor HP.02.01/770-31.74.300/III/2023, tanggal 15 Maret 2023, Hal : Pemberitahuan Permohonan Blokir Sertifikat Hak Milik Nomor 09101/Ciganjur, 09109/Ciganjur, 09111/Ciganjur, dan Nomor 09112/Ciganjur membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik atas ke empat obyek harta di atas telah dilakukan pemblokiran dan dicatat pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 09101/CIGANJUR, 09109/CIGANJUR, 09111/CIGANJUR, 09112/CIGANJUR oleh Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang berarti pula membuktikan bahwa Penggugat/Terbanding ada mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat/Pembanding;

Halaman 31 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

Menimbang bahwa Tergugat/Pembanding tidak mengajukan bukti-bukti surat untuk bantahannya terhadap petitum angka 2.2; 2.3; 2.4; dan 2.5 ini, sedangkan saksi yang dihadirkan Tergugat/Pembanding, yakni saksi Fahmi Ubaidillah dan saksi Abdullah bin H. Mustofa, sama menerangkan bahwa Tergugat/Pembanding ada mempunyai 1 unit/kavling tanah di Mahakam Residence, dengan status bersertifikat dan sudah dibalik nama an. Tergugat yang saat ini masih ditempati oleh Tergugat; keterangan saksi-saksi justru memperkuat dalil gugatan Penggugat/Terbanding;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan terhadap ke empat obyek harta tersebut, ternyata didapati bahwa ke empat harta tersebut berada dalam penguasaan Tergugat/Pembanding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas harus dinyatakan terbukti bahwa ke empat obyek harta sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Penggugat/Terbanding angka 2.2; 2.3; 2.4; dan 2.5, adalah harta bersama antara Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pemohon;

Menimbang bahwa mengenai obyek harta benda sebagaimana disebutkan Penggugat/Terbanding dalam petitum gugatannya angka 2.6, yakni harta benda berupa sebidang tanah seluas $\pm 151 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus lima puluh satu meter persegi) yang berdiri diatasnya Bangunan Ruko 2 Lantai dan 3 Unit, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Timbul Raya, Nomor 3A, 3B dan 3C, RT007, RW004, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 08421/Cipedak, tercatat atas nama Elvri Wahyu Windyastuty, dengan batas-batasnya yang tersebut dalam petitum gugatan tersebut, Tergugat/Pembanding tidak memberikan bantahannya secara jelas, melainkan memberikan jawaban berklausula yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek harta tersebut bukan merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat karena status perkawinan Penggugat dan Tergugat adalah nikah sirri, sehingga Penggugat tidak mempunyai legal standing atau kapasitas hukum untuk menuntut pembagian harta bersama;

Halaman 32 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

Menimbang bahwa jawaban yang seperti ini dapat diartikan bahwa Tergugat mengakui bahwa harta yang disebutkan Penggugat/Terbanding dalam posita gugatannya angka 5.6 dan petitum angka 2.6 adalah harta yang dibeli selama dalam perkawinan, namun Tergugat/Pemohon menolak harta-harta tersebut dijadikan sebagai harta bersama dengan alasan bahwa Penggugat/Terbanding tidak mempunyai legal standing atau kapasitas hukum untuk menuntut pembagian harta bersama karena status perkawinan Penggugat dan Tergugat adalah nikah sirri;

Menimbang bahwa mengenai legal standing atau kapasitas Penggugat/Terbanding dalam menggugat harta bersama tersebut telah terjawab oleh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada halaman 99 sampai dengan 100 yang menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding mempunyai legal standing dan kapasitas dalam mengajukan gugatan *a quo* karena telah dinyatakan bahwa perkawinan Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pemohon adalah perkawinan yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena ternyata Penggugat mempunyai legal standing dan kapasitas hukum dalam menuntut harta bersama tersebut maka Tergugat/Pembanding dianggap telah mengakui bahwa harta benda sebagaimana tersebut dalam petitum angka 2.6 gugatan Penggugat/Terbanding adalah harta bersama antara Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding;

Menimbang bahwa disamping itu berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan yang disetujui oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri adalah dinyatakan bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding selama dalam perkawinannya telah membeli/memperoleh beberapa obyek benda yang diantaranya adalah harta sebagaimana tersebut dalam petitum angka 2.6;

Menimbang bahwa Penggugat/Terbanding untuk membuktikan dalilnya tersebut dalam hal ini mengedepankan bukti P.12 berupa fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 16 Januari 2019, antara Nyonya Elvri

Halaman 33 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

Wahyu Windyastuti dengan Tuan Achmad Al Faris yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, bukti P.13 berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 04821/Ciganjur tercatat atas nama Nyonya Elvri Wahyu Windyastuty yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan atas sebidang tanah seluas 151 m² dan bukti P.14 berupa fotokopi Surat Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor HP.02.01/784-31.74.300/III/2023, tanggal 16 Maret 2023, Hal: Pemberitahuan Permohonan Blokir Sertifikat Hak Milik Nomor 04821/Cipedak;

Menimbang bahwa dari bukti-bukti tersebut hanya ada dua bukti yang secara formil maupun materil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, yakni bukti P.12 dan bukti P.14, sementara bukti P.13, meskipun bukti-bukti tersebut telah memenuhi ketentuan formil pembuktian yakni sesuai Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, namun tidak memenuhi ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara karena tidak dicocokkan dengan aslinya, sehingga oleh karenanya kendatipun bukti-bukti tersebut secara materil relevan dengan dalil Penggugat, namun karena tidak diperlihatkan aslinya maka bukti-bukti tersebut tdk dapat dipertimbangkan (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3609K/Pdt/1985);

Menimbang bahwa bukti P.12 yang berupa fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli yang menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 1 angka 10 merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah Tinggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris, sehingga berbeda dengan Akta Jual Beli, maka Akta Pengikatan Jual Beli pada hakikatnya adalah akta yang mengikat antara penjual dan pembeli sebelum calon pembeli dan calon penjual membuat Akta Jual Beli yang bertujuan untuk memastikan komitmen antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli agar calon pembeli tidak ingkar dalam

Halaman 34 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

membeli tanah atau obyek properti yang dijual dan agar tanah atau obyek properti tidak dibeli oleh pihak lain.

Menimbang bahwa bukti P.12 tersebut adalah merupakan akta otentik, karena dibuat di hadapan notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 1870 KUH Perdata, dan telah pula memenuhi persyaratan formil dan materil sehingga bukti P.6 tersebut dapat dipertimbangkan

Menimbang bahwa dari bukti P.12 yang dikedepankan Penggugat/Terbanding tersebut telah dicantumkan harga tanah-tanah obyek penjualan yakni sejumlah Rp1.100.000,000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang diperjanjikan oleh para pihak penjual dan pembeli untuk saling menyerahkan uang pembayaran dan obyek tanah atau properti sebagaimana tercantum dalam akta tersebut, maka meskipun Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan Akta Jual Beli yang menegaskan bahwa pembeli telah memperoleh hak kepemilikan sah atas obyek pembelian, namun karena Akta Pengikatan Jual Beli dalam bukti yang dikedepankan Penggugat/Terbanding ini adalah merupakan sebuah perikatan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya atau prestasi-prestasi yang tertuang di dalam pasal-pasal yang terdapat dalam Akta Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, maka dapat dikatakan para pihak dalam perikatan tersebut telah melakukan perbuatan hukum yang dengan demikian hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi, sehingga oleh karena itu Jual beli terhadap harta benda sebagaimana tercantum dalam petitum Penggugat/Terbanding angka 2.6 dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.14 yang berupa fotokopi Surat Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor HP.02.01/784-31.74.300/III/2023, tanggal 16 Maret 2023, Hal: Pemberitahuan Permohonan Blokir Sertifikat Hak Milik Nomor 04821/Cipedak. Membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik atas obyek harta di atas telah dilakukan pemblokiran dan dicatat pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 04821/Cipedak oleh Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Administrasi

Halaman 35 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

Jakarta Selatan, yang berarti pula membuktikan bahwa Penggugat/Terbanding ada mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat/Pembanding terkait tanah dimaksud;

Menimbang bahwa Tergugat/Pembanding tidak mengajukan bukti-bukti surat untuk bantahannya terhadap petitum angka 2.6 ini, sedangkan saksi yang dihadirkan Tergugat/Pembanding, hanya seorang saja yang mengetahui mengenai obyek harta ini, sedangkan keterangan seorang saksi tidak dianggap sebagai keterangan saksi (unus testis nullus testis);

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan terhadap obyek harta tersebut, ternyata didapati bahwa harta tersebut berada dalam penguasaan Tergugat/Pembanding dan saat ini disewakan kepada pihak ketiga;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas harus dinyatakan terbukti bahwa obyek harta sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Penggugat/Terbanding angka 2.6 adalah harta bersama antara Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pemohon;

Menimbang bahwa mengenai obyek harta benda sebagaimana disebutkan Penggugat/Terbanding dalam petitum gugatannya angka 2.7, yakni harta benda berupa sebidang tanah seluas $\pm 232 \text{ m}^2$ yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan H. Nuh, Nomor 32, RT02, RW04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Cipedak, tercatat atas nama Suryani Abidin dengan Ny. Rikah Amelia yang dibuat dihadapan Mansur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, dengan batas-batasnya yang tersebut dalam petitum gugatan tersebut, Tergugat/Pembanding dalam jawabannya menolak dengan tegas dalil tersebut karena secara de facto sudah tidak dikuasai oleh Tergugat dan telah dijual kepada pihak lain dihadapan Manshur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan menjadi 3 (tiga) kavling yakni:

- a. Tanah seluas 77 m^2 (kurang lebih tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3857 Telah dijual oleh Rikah Amalia (selaku Penjual/Penggugat) kepada Tuan M. Halwani (selaku Pembeli).

Halaman 36 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

b. Luas Tanah 77 m² (kurang lebih tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3859. Telah dijual oleh Rikah Amalia (selaku Penjual/Penggugat) kepada Ny. Dahlia (selaku Pembeli).

c. Luas Tanah 78 m² (kurang lebih tujuh puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3858. Telah dijual oleh Rikah Amalia (selaku Penjual/Penggugat) kepada Ny. Ida (selaku Pembeli).

Menimbang bahwa Penggugat/Terbanding untuk membuktikan gugatannya tersebut dalam hal ini mengedepankan bukti P.15 berupa Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 20 Februari 2013, sedangkan Tergugat/Pembanding mengedepankan bukti-bukti T.3 berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 446/2013 tertanggal 31 Desember 2013 atas sebidang tanah seluas 77 m² dengan SHM Nomor 3857/Cipedak, bukti T.4 berupa fotokopi Kwitansi Pembayaran ke-2 dari Bapak Halwani kepada Rikah Amelia untuk Pembelian Rumah di Jalan M. Nuh, pada Kav Nomor 3 seluas 77 m², senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) bukti T.5 berupa fotokopi Kwitansi dari Bapak Halwani kepada Rikah Amelia untuk Pelunasan Pembelian Rumah di Jalan M. Nuh, pada Kav Nomor 3 seluas 77 m² senilai Rp296.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah), bukti T.6 berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 399/2013 tertanggal 20 Desember 2013 atas sebidang tanah seluas 77 m² dengan SHM Nomor 3859/Cipedak, bukti T.30 berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3857/Cipedak dengan luas tanah 77 m² atas nama M. Halwani, bukti T.32 berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3859/Cipedak dengan luas tanah 77 m² atas nama Dahliah;

Menimbang bahwa bukti P.15 tersebut adalah merupakan akta otentik, karena dibuat di hadapan notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 1870 KUH Perdata, dan telah pula memenuhi persyaratan formil dan materil sehingga bukti P.15 tersebut dapat dipertimbangkan dan mengenai kedudukan bukti Akta Pengikatan Jual Beli, telah dipertimbangkan sebagaimana sebelumnya pada pertimbangan mengenai bukti P.6 dan P.12 yang dinyatakan bahwa bukti Akta Pengikatan Jual Beli dianggap sebagai bukti yang dapat

Halaman 37 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

diterima tentang telah terjadinya jual beli, maka harus dinyatakan terbukti bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 232 m² (dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan H. Nuh, Nomor 32, RT02, RW04 Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Cipadak, tercatat atas nama Suryani Abidin sehingga oleh karenanya obyek harta yang tercantum dalam petitum angka 2.7 adalah harta bersama antara Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti yang dikedepankan Tergugat dalam menguatkan dalilnya bahwa harta benda sebagaimana dimaksud telah dijual, yakni bukti T.3 sampai dengan T.6 terhadap bukti-bukti mana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan tepat dan benar, sehingga oleh karena itu diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta menjadi pertimbangannya sendiri, membuktikan bahwa harta bersama berupa sebidang tanah seluas 232 m², sebagaimana dimaksud Penggugat/Terbanding dalam petitum gugatannya angka 2.7 telah dijual dalam bentuk 3 (tiga) kavling kepada pihak ketiga yakni oleh kepada M Halwani, Dahlia dan Farida;

Menimbang bahwa oleh karena harta benda sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Penggugat/Terbanding angka 2.7 tersebut telah beralih atau dijual kepada pihak ketiga, maka petitum Penggugat angka 2.7 tersebut, patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont-vankelijke verklaard*)

Menimbang bahwa mengenai obyek harta benda sebagaimana disebutkan Penggugat/Terbanding dalam petitum gugatannya angka 2.8 dan 2.9, yakni harta benda berupa sebidang tanah seluas ± 116 m² yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Nurul Ihsan, Nomor 83 D, RT02, RW02, Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3496/Cipadak, tercatat atas nama Hasan dan sebidang tanah seluas ± 116 m² yang berdiri di atasnya Bangunan Rumah Permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Nurul Ihsan, Nomor 83 E, RT02, RW02,

Halaman 38 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3499/Cipedak, tercatat atas nama Arif Supriyadi dengan batas-batasnya yang tersebut dalam petitum gugatan tersebut, Tergugat/Pembanding dalam jawabannya menolak dengan tegas dalil tersebut karena secara *de facto* sudah tidak dikuasai oleh Tergugat/Pembanding dan telah dijual kepada pihak lain dihadapan Manshur Ishak, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan, yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3496/Cipedak telah dijual kepada Muhammad Kholid Syeirazi dan hasil penjualan KPR BNI Giraya iB Hasanah Murabahah tersebut telah ditransfer melalui rekening Penggugat atas nama Rikah Amelia. Sedangkan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3499/Cipedak, telah dijual oleh Penggugat/Terbanding kepada Mainizar Syaiful.

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat/Terbanding angka 2.8 dan 2.9 ini Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar dan oleh karenanya diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sendiri dalam hal mana Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat/Terbanding, dalil jawaban Tergugat/Pembanding, maupun bukti-bukti yang dikedepankan Penggugat/Terbanding maupun Tergugat/Pembanding yang dari analisa terhadap bukti-bukti, tersebut ternyatalah bahwa harta benda sebagaimana tercantum dalam petitum gugatan Penggugat/Terbanding angka 2.8 dan 2.9 adalah harta bersama Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding yang kedua harta benda tersebut telah dijual kepada pihak ketiga, yang oleh karenanya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Agama Mahkamah Agung RI Tahun 2018 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Romawi III. Rumusan Hukum Kamar Agama, A. Hukum Keluarga angka 4, petitum gugatan Penggugat/Terbanding angka 2.8 dan 2.9 dinyatakan tidak dapat diterima sehingga oleh karena itu patut dipertahankan dalam tingkat banding;

Halaman 39 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK

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

Menimbang bahwa terhadap petitum selebihnya yang tidak dipertimbangkan lain oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dianggap telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dan diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sendiri;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat dengan apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan, oleh karena itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut dipandang sudah tepat dan benar, dan diambil alih menjadi pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, karenanya patut untuk dipertahankan dan dikuatkan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini mengenai sengketa dalam bidang perkawinan, maka berdasarkan Pasal 89 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 biaya perkara dalam tingkat pertama dibebankan kepada Penggugat dan pada tingkat banding dibebankan kepada Pemanding;

Memperhatikan pasal-pasal peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding Pemanding dapat diterima;
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1836/Pdt.G/2023/PA.JS tanggal 26 September 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Rabiul Awal 1445 Hijriah;
- III. Membebankan kepada Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada hari Jum'at tanggal

Halaman 40 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1445 Hijriah oleh kami Ketua Majelis sebagai Ketua Majelis serta Hakim Anggota dan Hakim Anggota masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh xxxxx sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Hakim Anggota

Panitera Pengganti

Rincian biaya

1. Administrasi : Rp130.000,00
2. Redaksi : Rp 10.000,00
3. Meterai : Rp 10.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 41 dari 41 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2023/PTA.JK