



**P U T U S A N**

**NOMOR 186/PDT/2020/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara ;

**Toga Mollis Pasaribu, SH** – beralamat di Cipinang Elok II. A.V.I/5 RT.003 RW.010 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Alvien Hariska Pratama, SH.,M.Kn., Ronny Setiawan, SH dan Mudtapa Tapo, SH – Para Advokat pada kantor Hukum HARISKA & PARTNERS, beralamat di Ruko Warna Warni No.3 Jalan Terusan I Igusti Ngurah Rai RT.02 RW.09 Kelurahan Pondo Kopi Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2019, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**.

**M E L A W A N**

1. **Teddy Anwar**, Pekerjaan Notaris dan PPAT, - beralamat di Jalan Bendungan Hilir Nomor 80 Jakarta Pusat 10210, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;
2. **Tuti Ridwan Tjandra**, beralamat di Jalan Taman Sari VIII/11 RT.002 RW.006 Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat, Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Desember 2019 No.294/Pdt.G/2019/PN.

Jkt.Pst.

- Setelah membaca Surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

**Halaman 1 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatannya tanggal 15 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register No. 294/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, tanggal 15 Mei 2019 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

## TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa pada hari Selasa tanggal 30 Juni 1998 Turut Tergugat dan Penggugat hadir dihadapan PPAT H.Anton Abdurahman Putra, SH untuk melangsungkan Jual Beli tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 166/Kuningan Barat secara tunai sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 1796/Mampang Prapatan/98;
2. Bahwa setelah penandatanganan Akta Jual Beli selesai Penggugat melangsungkan pengurusan bali nama sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 166/Kuningan Barat dengan menitipkan dokumen-dokumen dan surat-surat terkait kepada PPAT H Anton Abdurahman Putra, SH;
3. Bahwa setelah sekian lama pada tanggal 18 Desember 2018 Penggugat dilaporkan di Poda Metro Jaya oleh Turut Tergugat melalui kuasanya dengan Nomor Laporan Polisi LP/5114/IX/2018/PMJ/Ditreskrimum pada tanggal 24 September 2018, tentang dugaan terjadinya tindak pidana Penggelapan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 KUHP, yang terjadi pada tanggal 8 Januari 2015 di Kantor Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, SH. Jln. Tanah Abang II No.39 Jakarta Pusat, atas nama Pelapor Tarunodjojo Nusa selaku kuasa dari Ny. Tuty Ridwan Tjandra, yang diduga dilakukan oleh Terlapor I (satu) Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, SH dan Terlapor II (dua) Toga Molis Pasaribu;
4. Bahwa dalam memenuhi panggilan yang berwajib Penggugat hadir menemui Penyidik untuk menjelaskan kronologis yang sebenarnya. Lalu Penyidik memperlihatkan kepada Penggugat dasar dari Laporan Turut Tergugat adalah Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 98 yang dibuat oleh Notaris Teddy Anwar, SH.Spn. selaku Tergugat pada tanggal 30 Maret 1999, yang mana Akta tersebut adalah rekayasa antara Tergugat dengan Turut Tergugat karena 1999, yang mana akta tersebut adalah rekayasa antara Tergugat dengan Turut Tergugat karena Penggugat sendiri tidak mengenal Notaris Teddy Anwar, SH.,Spn dan tidak pernah menghadap untuk membuat akta tersebut;
5. Bahwa setelah mendapat informasi dari Penyidik, Penggugat dengan kuasa hukum menemui Tergugat di kantornya yang beralamat di Jl. Bendungan Hilir Nomor 80 Jakarta Pusat 10210 untuk klarifikasi akta tersebut;
6. Bahwa dalam pertemuan Tergugat mengakui adanya kekeliruan dalam pembuatan Akta Pernyataan dan Kuasa, dan Tergugat siap untuk membantu dengan cara digugat di Pengadilan Negeri sesuai dengan domisili Tergugat dan

**Halaman 2 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat Akta itu dibuat karena Tergugat tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan Akta Pernyataan dan Kuasa dengan melihat isi di dalam Akta disebutkan di poin 2 (dua);

- Bahwa apabila penghadap meninggal dunia, maka para ahli waris atau penghadap harus menyerahkan sepenuhnya Tanah dan Bangunan tersebut kepada apemilik tersebut, bahwa para penghadap tidak akan melakukan perbuatan untuk mencabut atau membatalkan akta ini dengan cara apapun juga, baik sekarang maupun dikemudian hari, yang dapat mengurangi atau meniadakan maksud dari akta ini;

7. Bahwa atas dasar tersebut di atas patutlah Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

8. Bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas sangatlah bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

9. Bahwa berdasarkan ketantuan KUHPerdata tersebut diatas maka akibat dari perbuatan tersebut dapat menimbulkan kerugian materiil dengan terancam kehilangan hak kebendaan dan atau kewenangan maupun immateril bagi Penggugat sebagai berikut:

- Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah sebesar Rp.9.135.000.000,00 (sembilan miliar seratus tiga puluh lima juta rupiah) sesuai dengan nilai Nilai JUal Obyek Pajak saat ini Rp.15.000.000,00 X 609 M2;
- Ketugian Immateril Penggugat adalah rasa cemas, gangguan kesehatan dan ketenangan juga rasa malu atas Laporan Polisi yang dibuat oleh Turut Tergugat maka patutlah Tergugat dan TURut Tergugat di bebaskan ganti rugi senilai Rp.1.865.000.000,00 ( dua miliar delapan ratus enam puluh lima juta rupiah);

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon mengabulkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 98 yang dibuat oleh Tergugat Notaris Teddy Anwar, SH.,Spn. Batal Demi Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**Halaman 3 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat, telah mengajukan Eksepsi dan jawaban secara tertulis tertanggal 01 Oktober 2019, dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

## Jawaban Turut Tergugat:

### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, pertama-tama perkenankanlah Turut Tergugat menyampaikan sanggahannya atas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam perkara ini tanpa terkecuali dan sehubungan hal itu dengan ini terlebih dahulu mengajukan Eksepsinya sebagaimana terurai dibawah ini.

#### A. Eksepsi Kompetensi Relatif (Relative Comptitie).

1. Bahwa, gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang teregister pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 294/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. tanggal 15 Mei 2019, yang diajukan oleh Toga Mollis Pasaribu, S.H., selaku Penggugat, dengan masing-masing pihak Tergugat sebagai berikut: 1. Teddy Anwar, S.H., Notaris/PPAT beralamat di Jl. Bendungan Hilir No. 80 Jakarta Pusat 10210; 2. Tuti Ridwan Tjandra beralamat di Jl. Taman Sari VIII/II, RT. 002 RW. 006, Kel. Taman Sari, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat.

2. Bahwa, Kompetensi Relatif berkaitan dengan wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR, Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 133 HIR mengatur bahwa pengajuan eksepsi kewenangan relatif harus disampaikan pada sidang pertama dan bersamaan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara.

3. Bahwa, bunyi dari Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) (S.1941-440/Hukum Acara Perdata ("HIR") mengatur:

*"Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukkan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu"*

4. Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku PPAT, khususnya dalam Pasal 7 telah diatur secara tegas (kutipan): "Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.

5. Bahwa, hal ini sejalan pula dengan Forum Rei Sitae, dasar menentukan kompetensi relatif menurut asas forum rei yang diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR Jo. Pasal 1435 Rbg dan Pasal

**Halaman 4 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

99 hur a ayat 8 RV adalah objek sengketa yang terdiri dari barang tidak bergerak (Real Property/Immovable property), maka gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri di tempat mana barang objek perkara diletakkan.

6. Bahwa, perlu kami tegaskan pembuatan Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat) dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat) merupakan turunan dari Akta Jual Beli No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT dan Akta Jual Beli No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT, dengan demikian Penggugat tidak dapat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan dalih Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 keduanya dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta) beralamat di Jakarta Pusat.

7. Bahwa, dalam Akta Jual Beli No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT dan Akta Jual Beli No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT terungkap fakta lain yaitu Sdr. Teddy Anwar, S.H., saat itu bertindak selaku saksi dalam Akta Jual Beli tersebut, dengan demikian sudah seharusnya Gugatan a quo diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan mendasarkan pada Akta Jual Beli maupun pada letak objek yang masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

8. Bahwa, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menerima Eksepsi Kompetensi Relatif yang Turut Tergugat Ajukan dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara a quo, dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

9. Bahwa, berdasarkan uraian Turut Tergugat yang didukung dan diperkuat dengan doktrin hukum tersebut di atas, maka sudah cukup kuat alasan dan dasar hukum bagi yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ("*niet ontvankelijke verklard*");

## B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*)

10. Bahwa dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, subjek hukum yang dijadikan Tergugat tidak lengkap, masih ada pihak lain yang seharusnya ditarik oleh Penggugat menjadi Tergugat, dalam gugatannya yang teregister dengan No. 294/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. tanggal 15 Mei 2019 Penggugat pada intinya mendasarkan tuntutan pada:

- a) Akta Jual Beli No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT;

**Halaman 5 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat);

c) Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat);

11. Bahwa dengan dimasukkannya Ny. Tuti Ridwan Tjandra sebagai Turut Tergugat-seharusnya Penggugat memasukkan juga PPAT Haji Anton Abdurahman, S.H., yang beralamat di Jalan Sunan Sedayu No. 4 Rawamangun, Jakarta Timur sebagai salah satu pihak dalam Gugatan *a quo* demi kelengkapan pihak dengan melihat masing-masing peranan para pihak tersebut. Sehingga dengandemikian terbukti bahwa Gugatan *a quo* kurang pihak atau tidak lengkap dan dengan tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai Tergugat oleh Penggugat, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan cacat *plurium litis consortium*. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 yang menyatakan (kutipan):

*"Ternyata sebagian objek harta perkara tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium.*

12. Bahwa, berdasarkan uraian Turut Tergugat yang didukung dan diperkuat dengan doktrin hukum tersebut di atas, maka sudah cukup kuat alasan dan dasar hukum bagi yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ("*niet ontvankelijke verklaard*");

C. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), karena terdapat pertentangan (kontradiksi) antara posita dengan petitum Gugatan Penggugat.

13. Bahwa, mohon perhatian serius dari yang Mulia Majelis Hakim Perkara Perdata *a quo* karena ternyata antara posita dengan petitum Gugatan Penggugat tidak sejalan/tidak sinkron satu sama lain sebagaimana diuraikan di bawah ini. Padahal menurut hukum acara perdata antara posita dengan petitum harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan Gugatan menjadi kabur/tidak jelas/*obscuur libel* dan berujung tidak diterimanya Gugatan/*niet ontvankelijke verklaard*.

14. Bahwa, posita Gugatan Penggugat mengungkapkan dasar dan alasan-alasan Penggugat untuk mengajukan tuntutan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat atas tindakan Para Tergugat dan Penggugat dalam hal ini membuat Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat) dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat), yang menurut Penggugat Akta-akta tersebut adalah rekayasa dari Tergugat dan Turut Tergugat, dan Penggugat tidak mengenal

Halaman 6 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Teddy Anwar, S.H., serta merasa tidak pernah menghadap untuk membuat Akta-akta tersebut.

15. Akan tetapi dalam Gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan latar belakang maupun kronologis dari mana Penggugat memperoleh alas hak atas kepemilikan Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat, seluas 609 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10 Oktober 1995 Nomor 194/1995 yang terletak di Jl. Wijayakarta III/5B, RT. 012 RW. 003, Kel. Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, selain dengan sekilas mengutip Akta Jual Beli antara Penggugat dan Turut Tergugat No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT, padahal terdapat Akta Jual Beli lainnya yang dibuat oleh Penggugat dan Turut Tergugat dalam hal ini Akta Jual Beli No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT, Penggugat telah secara sengaja mengutip sepotong-potong dengan maksud mengaburkan permasalahan sebenarnya antara Penggugat dan Turut Tergugat, padahal secara jelas termaktub dalam Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat) dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat), didalamnya merujuk kepada Akta No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT dan Akta No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT.

16. Bahwa telah terjadi kontradiksi/pertentangan antara posita dengan petitum Gugatan Penggugat karena petitum tidak sejalan dengan posita (dalil yang menjadi dasar dari Gugatan Penggugat). Penggugat dalam posita hanya menitikberatkan pada tidak sahnya Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat) dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat) dan sama sekali tidak pernah mempermasalahkan latar belakang dan kedudukan dari Akta No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT dan Akta No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT, jelas jika dibaca secara runtut seharusnya yang mengajukan tuntutan ganti rugi adalah Turut Tergugat, karena dikemudian hari secara tanpa hak dan tanpa ijin dari Turut Tergugat, Penggugat melalui Akta Pemindahan Hak Atas Tanah No. 02 Tanggal 5 Desember 2017 dihadapan Heru Warsito, SH., PPAT Jakarta Selatan mengalihkan kepemilikan dan hak atas tanah kepada Sdr. Diwan Diyanto dengan nilai nominal sebesar Rp. 11.300.000.000,-, karenanya oleh Turut Tergugat, Penggugat bersama-sama dengan Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., dilaporkan ke Polda Metro Jaya berdasarkan Nomor Laporan Polisi: LP/5114/IX/2018/ PMJ/Ditreskrim tanggal 24

**Halaman 7 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2018 atas dugaan perbuatan tindak pidana Penggelapan sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

17. Bahwa, jelas tidak sinkron-disatu sisi Penggugat mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada Para Tergugat, akan tetapi sebenarnya justru Penggugat yang menyebabkan Turut Tergugat mengalami kerugian dengan dijualnya Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat, seluas 609 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10 Oktober 1995 Nomor 194/1995 yang terletak di Jl. Wijayakarta III/5B, RT. 012 RW. 003, Kel. Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan dirinya dirugikan tidak menemukan relevansinya dalam perkara *a quo*.

18. Bahwa, fakta hukum tersebut di atas mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) karena petitum Gugatan Penggugat tidak jelas mengungkapkan apa yang sebenarnya yang dimohonkannya. Hanya yang dijelaskan dan diungkapkan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil Gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karenanya petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

19. Bahwa, menurut doktrin M. Yahya Harahap, S.H, seorang mantan Wakil Ketua Mahkamah Agung RI dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan penerbit Sinar Grafika cetakan pertama April 2005 halaman 452 paragraf 2 menyatakan :

(2) *Kontradiksi antara posita dengan petitum*

*"Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karenanya petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";*

20. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997 tertanggal 9 Maret 1999 menyatakan :

*"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan: "tidak dapat diterima".*

Halaman 8 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI





21. Bahwa, berdasarkan uraian Turut Tergugat yang didukung dan diperkuat dengan doktrin hukum tersebut di atas, maka sudah cukup kuat alasan dan dasar hukum bagi yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ("*niet ontvankelijke verklard*");

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

22. Bahwa, segala hal yang telah dikemukakan oleh Turut Tergugat dalam Eksepsi tersebut diatas, harus dianggap telah dinyatakan dalam Pokok Perkara dan secara mutatis – mutandis harus dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara. Turut Tergugat secara tegas tetap menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya dan mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara ini secara alternatif/kumulatif tanpa mengesampingkan Eksepsi-Eksepsi yang telah dikemukakan terlebih dahulu.

23. Bahwa, Turut Tergugat terlebih dahulu akan menjelaskan duduk perkara yang sebenarnya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak terjebak dan terpengaruh begitu saja oleh dalil-dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

24. Bahwa, Turut Tergugat terkait dengan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, hanya akan menanggapi posita-posita dan/atau petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat yang ditujukan dan/atau berkaitan secara langsung dengan kedudukan Turut Tergugat sebagai pihak dalam Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 maupun dalam Akta No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT dan Akta No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT.

### **A. Latar Belakang Hubungan Hukum Penggugat dengan Turut Tergugat**

25. Bahwa, Turut Tergugat merupakan pribadi selaku pemilik Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat, seluas 609 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10 Oktober 1995 Nomor 194/1995 yang terletak di Jl. Wijayakarta III/5B, RT. 012 RW. 003, Kel. Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan serta selaku pemilik Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1303/Tamansari, seluas 239 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10 September 1988 Nomor 54/4013/1988 yang terletak di Kelurahan Tamansari, Jalan Tamansari VIII No. 11 Jakarta Barat.

26. Bahwa, hubungan hukum antara Turut Tergugat dengan Penggugat pada awalnya adalah hubungan kerja, dimana Penggugat pernah bekerja di perusahaan yang dikelola oleh anak-anak dari Turut Tergugat selama puluhan tahun, hingga Penggugat termasuk menjadi orang yang sangat dipercaya oleh keluarga Turut Tergugat.

**Halaman 9 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



27. Bahwa, pada saat terjadi krisis ekonomi dan moneter tahun 1997-1998, Turut Tergugat dengan berbagai pertimbangan dan alasan saat itu mengalihkan sementara sebagian hartanya ke pihak lain, dalam hal ini termasuk namun tidak terbatas kepada Penggugat, dengan maksud dikemudian hari dialihkan kembali kepada Turut Tergugat, diantaranya adalah Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat, seluas 609 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10 Oktober 1995 Nomor 194/1995 yang terletak di Jl. Wijayakarta III/5B, RT. 012 RW. 003, Kel. Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan serta selaku pemilik Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1303/Tamansari, seluas 239 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10 September 1988 Nomor 54/4013/1988 yang terletak di Kelurahan Tamansari, Jalan Tamansari VIII No. 11 Jakarta Barat.

28. Bahwa, perbuatan hukum peralihan hak tersebut dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT dan Akta Jual Beli No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT, dengan khusus untuk Akta Jual Beli tanah dan bangunan di Mampang Prapatan sebesar Rp. 1.500.000.000,-.

29. Bahwa, mohon Akta Majelis Hakim Yang Mulia apakah Penggugat dapat membuktikan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.500.000.000,- kepada Turut Tergugat, baik dengan bukti transfer, bukti setor dan/atau bukti lainnya.

30. Bahwa, dalam Akta Jual Beli No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 dan Akta Jual Beli No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang keduanya dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT, kedudukan Tergugat dalam hal ini Sdr. Teddy Anwar adalah sebagai saksi, saat itu menjadi saksi bersama Ir. Umar Said.

31. Bahwa, pada tanggal 30 Maret 1999 antara Turut Tergugat, Penggugat dihadapan Tergugat telah dibuat Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 yang pada pokoknya menerangkan (kutipan): “ -bahwa atas pembelian tanah dan bangunan tersebut diatas oleh penghadap dari Nyonya Tuti Ridwan Tjandra pada kenyataan yang sebenarnya dan oleh karena suatu hal sampai saat ini penghadap belum melakukan pembayaran apapun juga kepada nyonya Tuti Ridwan Tjandra, oleh karena itu penghadap menerangkan dengan ini mengembalikan tanah dan bangunan tersebut kepada Nyonya Tuti Ridwan Tjandra , sehingga atas tanah dan bangunan tersebut kembali menjadi milik semula yaitu- adalah kepunyaan dan milik dari : - Nyonya Tuti Ridwan Tjandra, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Jalan Tamansari VIII No. 11”.

32. Bahwa, terhadap Akta Jual Beli No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT, telah diproses kembali balik nama kepada Turut Tergugat, hal mana fakta ini tidak dapat dibantah oleh Penggugat, Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1303/Tamansari, seluas 239 M2

**Halaman 10 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10 September 1988 Nomor 54/4013/1988 yang terletak di Kelurahan Tamansari, Jalan Tamansari VIII No. 11 Jakarta Barat merupakan tempat tinggal Turut Tergugat sampai dengan saat ini, hal ini membuktikan bahwa Akta Jual Beli No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 merupakan Akta Sementara begitupun seharusnya dengan Akta Jual Beli No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998.

33. Bahwa, pada tanggal 8 Januari 2015 Turut Tergugat ingin memproses kembali kepemilikan atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Wijayakarta III/5B, RT. 012 RW. 003, Kel. Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan menjadi atas nama Turut Tergugat, Turut Tergugat kemudian meminta Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., untuk memprosesnya dengan Turut Tergugat menyerahkan asli dokumen berupa: 1. Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat, seluas 609 M2 atas nama Toga Mollis Pasaribu; 2. Asli Akta Jual Beli No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 PPAT Haji Anton Abdurahman; 3. Akta Kuasa No. 99 tanggal 30 Maret 1999 Notaris Teddy Anwar, S.H., dari Penggugat (Toga Mollis Pasaribu) kepada Turut Tergugat (Tuti Ridwan Tjandra).

34. Bahwa, kemudian Turut Tergugat mendapatkan informasi bahwa asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat, seluas 609 M2 atas nama Toga Mollis Pasaribu hilang pada saat diurus ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan oleh staff kantor Notaris atas nama Hendy Sarantika, yang kemudian Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., membuat Laporan Polisi Nomor: 566/K/IV/2016/RESTRO JAKPUS tanggal 19 April 2016 dengan Terlapor Sdr. Hendy Sarantika atas dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 jo 372 KUHP, dan Sdr. Hendy Sarantika telah diberikan uang sejumlah Rp. 725.000.000,- untuk mengurus surat-surat yang awalnya SHGB, yang sangat kami sayangkan ternyata Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., tidak melakukan proses pemblokiran di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, justru Penggugat yang melakukan pemblokiran-dimana hal ini merupakan kamuflase sesaat untuk menutupi niat untuk menguasai, memiliki dan mengaihkan tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat, seluas 609 M2 tanpa sepengetahuan dan seijin dari Turut Tergugat sebagai pemilik tanah tersebut.

35. Sehingga kemudian tanpa sepengetahuan Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., Sdr. Hendy Sarantika menemui Penggugat, hingga kemudian terjadilah Akta Pemindehan Hak Atas Tanah No. 02 Tanggal 5 Desember 2017 dihadapan Heru Warsito, SH., PPAT Jakarta Selatan mengalihkan kepemilikan dan hak atas tanah kepada Sdr. Diwan Diyanto dengan nilai nominal sebesar Rp. 11.300.000.000,-, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan beralih atas nama Sdr. Diwan Diyanto (SHGB No. 00369/Kuningan).

36. Bahwa, tidak berhenti disitu saja Sdr. Diwan Diyanto kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 24 tahun 2018 dihadapan Heru Warsito, SH., PPAT Jakarta Selatan telah

**Halaman 11 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalihkan kepemilikan dan hak atas tanah (SHGB No. 00369/Kuningan) kepada Sdr. Rivan Putera Yuwono dengan nilai transaksi sebesar Rp. 12.500.000.000,-.

37. Bahwa, Turut Tergugat baru mengetahuinya berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat Nomor: 2585/18-3174-300/IV/2016 Tanggal 18 April 2018, yang pada pokoknya menyatakan Hak Guna Bangunan No. 166/Kuningan Barat telah berakhir haknya tanggal 16 Juni 2016, dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 188/HGB/BPN/3174/2017 Tanggal 6 Februari 2018 diberikan Hak Guna Bangunan kepada Sdr. Diwan Diyanto.

38. Bahwa, dengan mengetahui hal tersebut oleh Turut Tergugat, Penggugat bersama-sama dengan Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., dilaporkan ke Polda Metro Jaya berdasarkan Nomor Laporan Polisi: LP/5114/IX/2018PMJ/Ditreskrimum tanggal 24 September 2018 atas dugaan perbuatan tindak pidana Penggelapan sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Dan dalam proses verba lisan di Ditreskrimum Polda Metro Jaya (Subdit Harda Bangtah/Unit III) Penggugat telah mengakui menerima sejumlah uang sebesar Rp. 2.700.000.000,- dari Sdr. Diwan Diyanto.

## B. Tanggapan Atas Fakta-fakta Yang Telah Disampaikan Oleh Penggugat

39. Bahwa, sebelumnya Turut Tergugat merasa perlu untuk menanggapi rangkaian "fakta-fakta" yang disampaikan oleh Penggugat, rangkaian "fakta-fakta" mana merupakan "fakta-fakta" yang secara sengaja disampaikan oleh Penggugat secara tidak utuh, hal mana untuk menjustifikasi kepentingan dari Penggugat, atau setidaknya menutupi "fakta-fakta" yang sebenarnya, Turut Tergugat mengharapkan Majelis Hakim Yang Mulia tidak terpengaruh dan menerima begitu saja kebenaran rangkaian "fakta-fakta" versi Penggugat yang sangat tendensius dan tidak berimbang.

40. Bahwa, Turut Tergugat mempertanyakan motif Penggugat dalam mengajukan Gugatan perkara *a quo*, setelah melewati waktu 20 (dua puluh) tahun, apakah pada saat tahun 1999 tersebut sesaat setelah perbuatan hukum Pembuatan Akta Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 Penggugat belum merasa dirugikan?.

41. Bahwa, menurut Penggugat Akta-akta tersebut adalah rekayasa dari Tergugat dan Turut Tergugat, dan Penggugat tidak mengenal Notaris Teddy Anwar, S.H., serta merasa tidak pernah menghadap untuk membuat Akta-akta tersebut, PERLU KAMI TEGASKAN BAHWA Akta-akta tersebut adalah Akta Otentik, jika tidak Otentik seharusnya Penggugat dapat melaporkan dugaan tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh Tergugat dan/atau Turut Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 263 KUHP?

42. Bahwa, kami kutip kembali isi pasal 263 KUHP:

**Halaman 12 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



(1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar atau tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

(2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika memakai surat itu dapat menimbulkan kerugian.

43. Bahwas, ketentuan mengenai daluwarsa diatur dalam Pasal 78 KUHP sebagai berikut:

1. Mengenai semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dengan percetakan sesudah satu tahun;
2. Mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana denda, pidana kurungan, atau pidana penjara paling lama tiga tahun, sesudah enam tahun;
3. Mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana penjara lebih dari tiga tahun, sesudah dua belas tahun.

44. Bahwa, dari uraian ketentuan kedua pasal tersebut diatas tindak pidana pemalsuan surat yang mana diancam dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun maka sebagaimana Pasal 78 ayat (1) angka 3 KUHP, kewenangan menuntut atas tindak pidana pemalsuan tersebut menjadi hapus karena daluwarsa sesudah 12 (dua belas) tahun.

45. Bahwa, dalam hal tindak pidana pemalsuan surat tenggang daluwarsa sebagaimana ketentuan Pasal 79 angka 1 mulai berlaku sesudah surat yang dipalsukan itu digunakan, jadi bukan sejak surat itu dipalsukan atau sejak pelaku membuat surat palsu, quod non dalam perkara a quo Penggugat tidak dapat lagi melaporkan dugaan perkara pidana kepada Tergugat dan Turut Tergugat, karena sudah daluwarsa sejak tahun 2011.

46. Bahwa, dengan konstruksi hukum tersebut Penggugat seharusnya melaporkan Tergugat dan Turut Tergugat sejak tahun 1999 atau pada saat terajinya perbuatan hukum Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 jika Akta-akta tersebut dianggap rekayasa, dengan paling lambat melaporkannya pada tahun 2011, dan bukan mengajukan gugatan setelah lewat 20 (dua puluh) tahun dan setelah Penggugat melalui Akta Pemindahan Hak Atas Tanah No. 02 Tanggal 5 Desember 2017 dihadapan Heru Warsito, SH., PPAT Jakarta Selatan mengalihkan kepemilikan dan hak atas tanah kepada Sdr. Diwan Diyanto dengan nilai nominal sebesar Rp. 11.300.000.000,- tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari Turut Tergugat.

47. Bahwa, pengajuan Gugatan a quo kami tenggarai sebagai langkah balasan setelah Turut Tergugat mengetahui keterlibatan Penggugat dalam penjualan atas tanah dan

**Halaman 13 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan sertifikat HGB No. 166/Kuningan Barat, yang kemudian karenanya oleh Turut Tergugat, Penggugat bersama-sama dengan Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., dilaporkan ke Polda Metro Jaya berdasarkan Nomor Laporan Polisi: LP/5114/IX/2018PMJ/Ditreskrim tanggal 24 September 2018 atas dugaan perbuatan tindak pidana **Penggelapan** sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

48. Bahwa, berdasarkan uraian Turut Tergugat yang didukung dan diperkuat dengan doktrin hukum tersebut di atas, maka sudah cukup kuat alasan dan dasar hukum bagi yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ("*niet ontvankelijke verklard*");

## C. Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat dan Turut Tergugat

49. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan perbuatan hukum pembuatan Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat) dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat).

50. Bahwa sebagai informasi awal bagi Majelis Hakim Yang Mulia bahwa Akta No. 1796/Mampang Prapatan/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT dan Akta No. 1797/Tamansari/98 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Haji Anton Abdurahman, S.H., selaku Pejabat PPAT merupakan "Akta Proforma", karena tidak ada niat sedikitpun dari Turut Tergugat untuk mengalihkannya kepada pihak lain manapun, termasuk namun tidak terbatas pada Penggugat, karena satu dan lain hal kondisi pada saat itu (krisis ekonomi dan moneter 1998) 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut dibuat, maka untuk menjamin hak dari Turut Tergugat kemudian antara Penggugat dan Turut Tergugat melalui Tergugat membuat Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999, dan Akta-akta tersebut adalah Akta Otentik, jika tidak Otentik seharusnya Penggugat dapat melaporkan dugaan tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh Tergugat dan/atau Turut Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 263 KUHP? Namun mengapa justru Penggugat kemudian mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum setelah peristiwa lebih dari 20 (dua puluh) tahun?

51. Bahwa, kemudian Penggugat mencantumkan mengenai tuntutan pembatalan perbuatan-perbuatan hukum tersebut, dalam hal ini Pembatalan Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 98 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr. Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat) dan Akta Kuasa No. 99 Tanggal 30 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Sdr.

**Halaman 14 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teddy Anwar, S.H. (Notaris di Jakarta/Tergugat), secara tiba-tiba Penggugat dalam petitum Gugatan *a quo* telah menuntut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh tindakan Para Tergugat tersebut dan mengajukan Tuntutan Ganti Rugi materil sebesar Rp. 9.135.000.000,- (sembilan milyar seratus tiga puluh lima juta Rupiah) serta Tuntutan Ganti Rugi Immateril sebesar Rp. 2.865.000.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh lima juta Rupiah).

52. Bahwa, seharusnya yang mengajukan tuntutan ganti rugi adalah Turut Tergugat, karena dikemudian hari secara tanpa hak dan tanpa ijin dari Turut Tergugat, Penggugat melalui Akta Pemindahan Hak Atas Tanah No. 02 Tanggal 5 Desember 2017 dihadapan Heru Warsito, SH., PPAT Jakarta Selatan mengalihkan kepemilikan dan hak atas tanah kepada Sdr. Diwan Diyanto dengan nilai nominal sebesar Rp. 11.300.000.000,-, hal ini belum termasuk kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- yang diberikan Turut Tergugat kepada Penggugat melalui Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., maupun kerugian sebesar Rp. 725.000.000,- yang diberikan Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., kepada Sdr. Hendy Sarantika untuk pengurusan surat-surat sertipikat yang masih SHGB untuk balik nama dan peningkatan menjadi SHM.

53. Bahwa, Menurut Rossa Agustina dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* tahun 2013, PMH secara luas tidak hanya pada saat melanggar Undang-undang, namun juga meliputi: bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

54. Bahwa, Secara prinsip dalam KUHPerdara pasal 1365 dinyatakan bahwa "*setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian*", kemudian pasal 1366 "*Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya*".

55. Untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dipastikan unsur pentingnya yaitu adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan sebab-akibat (*causalitas*) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Karena unsur - unsur tersebut yang harus dibuktikan di pengadilan.

## D. Permohonan Penggugat Dalam Hal; Ganti Kerugian Tidak Memiliki Landasan Hukum Untuk Dikabulkan.

56. Berkaitan dengan tuntutan ganti kerugian Penggugat telah mengajukan Tuntutan Ganti Rugi materil sebesar Rp. 9.135.000.000,- (sembilan milyar seratus tiga puluh lima juta Rupiah) serta Tuntutan Ganti Rugi Immateril sebesar Rp. 2.865.000.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh lima juta Rupiah), Turut Tergugat mohon akta dasar dan perhitungan kerugian materiil dan immateriil

Halaman 15 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI



57. Bahwa, seharusnya yang mengajukan tuntutan ganti rugi adalah Turut Tergugat, karena dikemudian hari secara tanpa hak dan tanpa ijin dari Turut Tergugat, Penggugat melalui Akta Pemindahan Hak Atas Tanah No. 02 Tanggal 5 Desember 2017 dihadapan Heru Warsito, SH., PPAT Jakarta Selatan mengalihkan kepemilikan dan hak atas tanah kepada Sdr. Diwan Diyanto dengan nilai nominal sebesar Rp. 11.300.000.000,-, hal ini belum termasuk kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- yang diberikan Turut Tergugat kepada Penggugat melalui Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., maupun kerugian sebesar Rp. 725.000.000,- yang diberikan Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., kepada Sdr. Hendy Sarantika untuk pengurusan surat-surat sertipikat yang masih SHGB untuk balik nama dan peningkatan menjadi SHM.

58. Bahwa, Tuntutan ganti rugi dalam PMH ini memiliki azas *causalitas* (hubungan sebab-akibat) sehingga mekanisme pembuktiannya tidaklah tunggal. Dalam pasal 163 HIR disebutkan bahwa *"Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu"*. Artinya seluruh rangkaian peristiwa hukum yang terjadi adalah benar-benar yang menyebabkan timbulnya kerugian. Oleh karena itu hubungan antara peristiwa dan nilai kerugian harus dibuktikan dalam persidangan, karena jika tidak terbukti akan mengakibatkan gugatan tidak memenuhi syarat materiil dan akibatnya gugatan akan ditolak, karena gugatan dianggap tidak beralaskan hukum.

59. Pembuktian dalam dalam asas kausalitas tersebut juga termasuk didalamnya adalah rincian dari nilai kerugian yang diderita. Kerugian terdiri dari 2 hal yaitu kerugian materiil yaitu kerugian yang nyata telah diderita, dan kerugian immateriil atau kerugian yang diderita karena hilangnya potensi keuntungan di kemudian hari. Namun menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 kerugian immateriil hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat, atau penghinaan. Sehingga untuk kerugian materiil harus dibuktikan secara detail jika ingin tuntutan tersebut dikabulkan oleh hakim. Hal ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: *"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."* Atau merujuk pada yurisprudensi yang lain yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: *"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."*

60. Jadi siapapun berhak mengajukan tuntutan ganti rugi sebesar-besarnya dalam gugatan perdata selama bisa membuktikannya secara sah di persidangan. Dan jika tidak mampu membuktikan secara rinci dan jelas nilai kerugian materiil tersebut maka bisa dipastikan tuntutan tersebut akan ditolak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

61. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim sudah sepatutnya untuk menolak Permohonan Ganti Kerugian yang diajukan oleh Penggugat, Permohonan mana Tidak Beralasan dan berlandaskan hukum.

Berdasarkan seluruh uraian pada Eksepsi dan Jawaban diatas, sudah sepatutnya menurut hukum Turut Tergugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat selaku Pemeriksa Perkara agar berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut

## 1. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Dalam Mengadili Perkara a quo.
- Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

## 2. DALAM PROVISI

- Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya.

## 3. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

a t a u

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keadilan maupun hukum dan perundang-undangan yang berlaku (ex aequo et bono).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Desember 2019 No.294/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat tersebut ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Perdata Nomor : 294/Pdt.G/2019/ PN.Jkt.Pst;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.351.000,- ( dua juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

**Halaman 17 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding /semula Penggugat melalui Kuasa hukumnya pada tanggal 26 Desember 2019 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengajukan Permohonan banding sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor 240/SRT.PDT.BDG/2019/PN.Jkt.Pst.Jo Nomor 294/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst., telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Januari 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 15 Januari 2020 ;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini diputus Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ( Inzage) dengan Surat Pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding No.294/PDT.G/2019/PN.JKT.PST, kepada masing-masing :

1. Pembanding/ semula Penggugat pada tanggal 17 Januari 2020 ;
2. Terbanding / semula Tergugat pada tanggal 14 Januari 2020 ;
3. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 15 Januari 2020 ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/ semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor : 294/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Desember 2019, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata nomor 294/Pdt.G/ 2019/PN Jkt.Pst karena telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, telah didasarkan atas bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, bukti-bukti mana telah dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok

**Halaman 18 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan perkara aquo ; Dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, dan mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa : putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor : 294/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Desember 2019, tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maka seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat :

Undang-undang No.48/tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-undang no.49/tahun 2009 tentang peradilan umum

Undang-undang no.20/tahun 1947 tentang peradilan ulang di Jawa dan Madura;

Serta ketentuan Per-Undang-undangan lain yang terkait.

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor : 294/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Desember 2019 yang dimintakan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu** tanggal **15 April 2020** oleh Kami : **Hi.A.SANWARI HA, SH.MH**, selaku Hakim Ketua Majelis dengan **I NYOMAN SUTAMA, SH.MH.**, dan **MOHAMMAD LUTFI, SH.MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 186/Pdt/2020/PT.DKI tanggal

**Halaman 19 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Maret 2020 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam Pengadilan Tingkat banding dan putusan mana diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **28 April 2020** .dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN SEMBIRING, SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**1.I NYOMAN SUTAMA, SH.MH**

**Hi.A SANWARI HA, SH.MH**

**2. MOHAMMAD LUTFI, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI

**HEYMAN SEMBIRING,SH.MH.,**

Rincian biaya proses :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

2. Redaksi-----Rp. 10.000,-

3. biaya proses-- -----Rp.134.000.-

\_\_\_\_\_+

Jumlah-----Rp. 150.000,-

**Halaman 20 dari 19 Putusan No. 186/Pdt/2020/PT.DKI**