



PUTUSAN

Nomor 350 /Pdt.G/2022/PN .DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. ADHI PERSADA PROPERTI (dahulu PT. Adhi Persada Realti), suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasar Undang-Undang Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Grand Dhika City Jatiwarna, Tower Arlington Lantai G, Jl. Raya Hankam, Exit Tol JORR KM. 37, RT. 001/RW. 005, Kelurahan Jatiwarna, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi – Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu **Yuli Swasono, S.H., M.H., CLA, DR. Dewi Iryani, S.H., M.H., Masdiana BR Bangun, S.H., M.H., dan Candra Lesmana Cody, S.E., S.H.**, masing-masing Advokat, Kurator dan Pengurus dari **Kantor Hukum Praja & Partners**, beralamat di Jl. Mardani No. 183 RT. 001/RW. 009, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru – Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 598-11/DIR-UM/2022, tanggal 18 November 2022 selanjutnya disebut sebagai Penggugat

Lawan:

- **JAYADI HM alias JAYADI BIN HAJI MUCHASYIM**, tempat/tanggal lahir : Bogor, 21 Agustus 1960, NIK. 3276042108600004, alamat sesuai KTP Jl. Cinere Raya No. 5, RT. 005/RW. 002, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere – Kota Depok dan/atau Perum Kencana Asri Residence Blok B1/06, Kelurahan Pondok Petir, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok. Untuk selanjutnya disebut **Tergugat ;**
- **ERRY YULIANI**, Sarjana Hukum, Notaris, beralamat di Jl. Cinere Raya No. 110, Kota Depok 16514 dengan Wilayah Jabatan meliputi seluruh Wilayah Propinsi Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat ;**

dan

PT MEGA LIMO ESTATE, berkedudukan di Jalan Cinere Raya Nomor 1 A, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu **Maju Posko Simbolon, S.H., M.H Dan Kawan-Kawan** Para Advokat pada Kantor Hukum **HPS Lawyers**, beralamat di Gedung Yarnati, R.403 dan R.410, Jl. Proklamasi, No.44, Menteng, Jakarta Pusat, 10320, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 22/SK-HPS/MPS/III/2023, tanggal 28 Februari 2023

Halaman 1 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



bertindak selaku Kuasa Hukum selanjutnya disebut sebagai

.....**Penggugat Intervensi**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

DALAM PERKARA POKOK

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 13 Desember 2022 dalam Register Nomor 350/Pdt.G/ 2022/ Pn.Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PT. Adhi Persada Realty adalah suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 09, tertanggal 02 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-13759.AH.01.02.Tahun 2012 tertanggal 15 Maret 2012 (**Bukti P - 1**) ;

2. Bahwa berdasarkan Akta Penggabungan PT. Adhi Persada Realty ke dalam PT. ADHI PERSADA PROPERTI No. 42, tertanggal 18 Juni 2015 dibuat di hadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH nama badan hukum PT. Adhi Persada Realty kemudian menggabungkan diri ke dalam PT. ADHI PERSADA PROPERTI, dengan segala konsekuensi dan akibat hukumnya yang sebelumnya melekat pada PT. Adhi Persada Realty tetap melekat kemudian pada PT. ADHI PERSADA PROPERTI, yang telah mendapatkan persetujuan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.10-0105720 Tahun 2015 tentang Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan Perseroan PT. ADHI PERSADA PROPERTI (**Bukti P - 2**) ;

3. Bahwa PT. ADHI PERSADA PROPERTI adalah adalah suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 01, tertanggal 22 Mei 2002 dibuat di hadapan Chairunnisa Said Selenggang, SH Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman

Halaman 2 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-15255 HT.01.01.TH.2002 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas tertanggal 14 Agustus 2002 (**Bukti P – 3**), dan sebagaimana telah diubah dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas No. 02, tertanggal 02 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Marthin Aliunir, S.H. Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-18087.AH.01.02. Tahun 2012 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 10 April 2012 (**Bukti P - 4**), dan diubah terakhir sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham PT. Adhi Persada Properti Nomor 176, tertanggal 22 November 2021 dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, SH, M.Kn Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0070037.AH.01.02 tertanggal 07 Desember 2021 (**Bukti P- 5**), dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Adhi Persada Properti No. 01, tertanggal 14 Maret 2022 dibuat di hadapan Gamal Wahidin, SH, Notaris di Jakarta yang pemberitahuan perubahan data perseroan telah diterima dan dicatat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0167046 tertanggal 14 Maret 2022. (**Bukti P - 6**);

4. Bahwa terdapat hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tertanggal 01 Agustus 2013 (**Bukti P-7**) dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT di Kota Depok, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, TERGUGAT adalah bertindak selaku Kuasa dari Ahli Waris Almarhum Tuan Muntasil yang telah meninggal dunia pada tanggal 08 Februari 1995. Kuasa mana dibuat di bawah tangan dan ditandatangani oleh Para Ahli Waris Almarhum Tuan Muntasil berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang telah diketahui oleh Kelurahan Cinere dan dikuatkan oleh Kecamatan Limo dengan Registrasi Nomor 470/15/II/2002 ;

b. Bahwa TERGUGAT adalah Kuasa dari Pemilik yang sah atau yang berhak penuh, dan/atau Pemilik atau Pemegang Hak yang sah

Halaman 3 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



atas Sebidang Tanah Hak Milik No. 47/Cinere seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), sebagaimana ternyata dari Gambar Situasi tertanggal 08 Juli 1973 Nomor 327/1973 tercatat atas nama Muntasil, bidang tanah mana terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), Kecamatan Sawangan (sekarang Kecamatan Limo), Desa Cinere ;

c. Bahwa karena pengakuan dan jaminan dari TERGUGAT sebagai satu-satunya pemilik atau Pemegang Hak yang sah atas objek tanah tersebut di atas, kemudian TERGUGAT bermaksud menjual objek tanah tersebut dan PENGGUGAT bermaksud untuk membeli objek tanah tersebut. Dan jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang akan dilaksanakan setelah selesai proses pembayaran dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT ;

d. Bahwa harga keseluruhan sesuai kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT senilai Rp. 500.000,-/m² atau senilai total Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

5. Bahwa terdapat hubungan hukum lain antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 (**Bukti P – 8**) dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT di Kota Depok, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, TERGUGAT adalah bertindak selaku Kuasa dari Tuan Sarmilih berdasarkan Akta Kuasa tertanggal 31 Juli 2013 Nomor 19 yang dibuat oleh dan di hadapan TURUT TERGUGAT di Kota Depok ;

b. Bahwa TERGUGAT adalah Kuasa dari Pemilik yang sah atau yang berhak penuh atas Sebidang Tanah Hak Milik Nomor: 46/Cinere seluas 17.500 m² (Tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana ternyata dari Surat Ukur tertanggal 09 Juli 1973 Nomor 327/1973 tercatat atas nama Sarmilih, bidang tanah mana terletak di Propinsi Jawa barat, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), Kecamatan Sawangan (sekarang Kecamatan Limo), Desa Cinere ;

c. Bahwa karena pengakuan dan jaminan TERGUGAT sebagai satu-satunya pemilik atau Pemegang Hak yang sah atas objek tanah

Halaman 4 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



tersebut di atas, kemudian TERGUGAT bermaksud menjual objek tanah tersebut dan PENGGUGAT bermaksud untuk membeli objek tanah tersebut. Dan jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang akan dilaksanakan setelah selesai proses pembayaran dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT ;

d. Bahwa harga keseluruhan sesuai kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT senilai Rp. 500.000,-/m² atau senilai total Rp. 8.750.000.000,- (Delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

e. Bahwa selanjutnya atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02. Maka pada tanggal 03 Agustus 2013 PENGGUGAT dengan itikad baik melakukan pembayaran pertama melalui transfer bank ke rekening Bank Mandiri TERGUGAT dengan Nomor Rekening 1570003017580 atas nama JAYADI HM sebesar Rp. 1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan validasi pembayaran PT. APR/dibayar pembelian tanah kawasan TD Cinere (**Bukti P – 9**) ;

6. Bahwa kemudian pada tanggal 13 September 2013 PENGGUGAT dengan itikad baik melakukan pembayaran kedua melalui transfer bank ke rekening Bank Mandiri TERGUGAT dengan Nomor Rekening 1570003017580 atas nama JAYADI HM sebesar Rp. 225.000.000,- (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan validasi pembayaran PT. APR/dibayar pembelian tanah kawasan TD Cinere (**Bukti P – 10**);

7. Bahwa berdasarkan informasi di lapangan yang diperoleh PENGGUGAT, ternyata TERGUGAT telah dengan sengaja dan tanpa izin dari PENGGUGAT melakukan pengalihan dengan cara menjual objek tanah tersebut kepada pihak lain. Sehingga perbuatan TERGUGAT sangat merugikan PENGGUGAT. Guna memastikan informasi tersebut, maka pada tanggal 09 Desember 2014 PENGGUGAT mengirim Surat Nomor : 008/LGL-APR/XII/2014 perihal Somasi kepada TERGUGAT yang pada dasarnya menerangkan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013, TERGUGAT belum atau tidak mampu menyelesaikan dan memberikan baik itu bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik maupun fisik objek tanah kepada PENGGUGAT

Halaman 5 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



selaku Pembeli agar selanjutnya dapat dilaksanakan pengalihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (**Bukti P – 11**) ;

8. Bahwa PENGGUGAT juga meminta dilakukan pembatalan terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02 serta PENGGUGAT meminta pengembalian uang yang telah dibayar di muka kepada TERGUGAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak Surat Somasi tersebut di atas apabila TERGUGAT tidak segera melaksanakan penyerahan lahan melalui Akta Jual Beli ;

9. Bahwa karena TERGUGAT tidak menanggapi surat Somasi seperti dimaksud pada Poin 8. Maka, pada tanggal 10 Maret 2015 PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum mengirim Surat Nomor: 023/Som-P&P/III/2015 perihal Somasi dan Undangan Mediasi kepada TERGUGAT yang pada dasarnya menerangkan dan mengingatkan kembali kepada TERGUGAT tentang substansi Somasi dari PENGGUGAT dengan Nomor : 008/LGL-APR/XII/2014, tanggal 09 Desember 2014 yang tidak memperoleh tanggapan sama sekali dari TERGUGAT (**Bukti P –12**) ;

10. Bahwa atas Surat Somasi No. 023/Som-P&P/III/2015, tanggal 10 Maret 2015. PENGGUGAT pada tanggal 16 Maret 2015 dihadapan Kuasa Hukum TERGUGAT telah membuat Surat Pernyataan di atas materai yang pada dasarnya menjelaskan TERGUGAT akan melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT untuk mengembalikan uang sejumlah Rp. 1.475.000.000,- (Satu milyar empat ratus juta rupiah) yang telah TERGUGAT terima sebelumnya dari PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013. TERGUGAT menyatakan bersedia mengembalikan seluruh uang muka yang telah di terima tersebut, baik secara tunai atau bertahap selambat-lambatnya pada tanggal 15 Mei 2015, dan apabila sampai dengan batas waktu tersebut belum ada pengembalian. Maka, TERGUGAT bersedia dituntut baik secara pidana, perdata maupun kepailitan (**Bukti P – 13**);

11. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2016, PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya kembali mengirim Surat Nomor: 016/Som-P&P/III/2016 perihal Somasi dan Undangan Mediasi tanggal 24 Maret 2016 kepada TERGUGAT (**Bukti P - 14**). Namun demikian TERGUGAT tetap tidak

Halaman 6 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



hadir. Oleh karena ketidakhadiran TERGUGAT, maka PENGGUGAT kembali mengirimkan surat Nomor: 040/Som-P&P/VIII/2016, tanggal 2 Agustus 2016 perihal somasi agar TERGUGAT dapat melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT (**Bukti P – 15**);

12. Bahwa pada kenyataannya setelah melewati batas waktu tanggal 15 Mei 2015 tersebut dan sampai dengan dibuatnya surat gugatan ini, TERGUGAT sama sekali belum melaksanakan pengembalian dan/atau membayar secara bertahap kepada PENGGUGAT. Bahkan sejak saat itu, TERGUGAT sulit atau tidak bisa dihubungi oleh PENGGUGAT dan tidak diketahui alamat kediamannya, karena posisi TERGUGAT yang selalu berpindah-pindah dan tidak memiliki itikad baik untuk menjelaskan kepada PENGGUGAT tentang rencana penyelesaian kewajiban sebagaimana substansi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT sendiri. Atas dasar fakta tersebut, maka telah nyata menimbulkan kerugian baik secara material maupun immaterial kepada PENGGUGAT ;

13. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 adalah perjanjian yang sah dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dan masih berlaku hingga saat ini mengikat kepada kedua belah pihak (*vide Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", dan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu"*) ;

14. Bahwa di dalam Pasal 4 Jaminan-Jaminan, Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 menyebutkan (dikutip): "**PIHAK PERTAMA/TERGUGAT menjamin PIHAK KEDUA/PENGGUGAT bahwa :**

- a.** *PIHAK PERTAMA/TERGUGAT adalah sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah tersebut, dan karenanya maka ia adalah satu-satunya Pihak yang berhak atas pemindah-tanganannya;*

Halaman 7 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



b. *PIHAK PERTAMA/TERGUGAT belum pernah menjual atau memindah-tangankan Tanah menjadi Objek Pengikatan Jual Beli ini kepada Pihak lain”;*

15. Bahwa di dalam Pasal 4 Jaminan-Jaminan, Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 menyebutkan (dikutip):
“*PIHAK PERTAMA/TERGUGAT menjamin PIHAK KEDUA/PENGGUGAT bahwa :*

a. *PIHAK PERTAMA/TERGUGAT adalah sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah tersebut, dan karenanya maka ia adalah satu-satunya Pihak yang berhak atas pemindah-tanganannya ;*

b. *PIHAK PERTAMA/TERGUGAT belum pernah menjual atau memindah-tangankan Tanah menjadi Objek Pengikatan Jual Beli ini kepada Pihak lain” ;*

16. Bahwa pada faktanya sampai dengan dibuatnya gugatan ini, TERGUGAT tidak beritikad baik untuk menyelesaikan dan memberikan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik maupun objek tanah kepada PENGGUGAT selaku pembeli tanah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 ;

17. Bahwa di dalam Pasal 5 Larangan-Larangan, Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 menyebutkan (dikutip) :
“*Selama Perjanjian ini berlaku dan berjalan antara kedua belah pihak, maka PIHAK PERTAMA/TERGUGAT tidak berhak untuk menjual atau memindah-tangankan dengan cara apapun, atau melepaskan hak-hak ataupun memberati Tanah tersebut dengan beban-beban yang bersifat apapun kepada Pihak lain, terkecuali atas persetujuan tertulis dari PIHAK KEDUA/PENGGUGAT serta atas beban dan tanggung jawab sepenuhnya dari PIHAK PERTAMA/TERGUGAT” ;*

18. Bahwa di dalam Pasal 5 Larangan-Larangan, Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 menyebutkan (dikutip) :
“*Selama Perjanjian ini berlaku dan berjalan antara kedua belah pihak, maka PIHAK PERTAMA/TERGUGAT tidak berhak untuk menjual atau memindah-tangankan dengan cara apapun, atau melepaskan hak-hak ataupun memberati Tanah tersebut dengan beban-beban yang bersifat*
Halaman 8 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



apapun kepada Pihak lain, terkecuali atas persetujuan tertulis dari PIHAK KEDUA/PENGGUGAT serta atas beban dan tanggung jawab sepenuhnya dari PIHAK PERTAMA/TERGUGAT” ;

19. Bahwa sesuai informasi di lokasi objek tanah, TERGUGAT telah mengalihkan tanah tersebut dengan cara menjual objek tanah sesuai tersebut pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari PENGGUGAT ;

20. Bahwa Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan, “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

Bahwa Pasal 1238 KUHPerdara menyebutkan, “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” ;

Bahwa Pasal 1239 KUHPerdara menyebutkan, “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga” ;

21. Bahwa menurut Prodjudikoro (2000), Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian ;

Subekti dalam *Hukum Perjanjian* menerangkan tentang 4 (empat) unsur dalam Wanprestasi antara lain, yaitu :

- (1) tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan ;
- (2) melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- (3) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat ;
- (4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Halaman 9 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



22. Bahwa sesuai fakta, TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan perbuatan wanprestasi, khususnya telah diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 - Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013, serta Pasal 4 dan Pasal 5 - Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 ;

23. Fakta ingkar janji (wanprestasi) tersebut telah nyata dan jelas terbukti, bahwa TERGUGAT secara sadar mengakui kesalahannya dan berjanji bersedia mengembalikan uang pembayaran tanah yang telah diterimanya kepada PENGUGAT, sesuai dengan isi Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani di atas materai oleh TERGUGAT ;

24. Bahwa pada faktanya TERGUGAT telah lalai dan tidak melaksanakan kewajiban (wanprestasi) dari isi Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani sendiri di atas materai oleh TERGUGAT tersebut. Sehingga akibat dari perbuatan TERGUGAT tersebut mengakibatkan kerugian antara lain, yaitu :

a. Kerugian materiil berupa uang muka sebagaimana di atur dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan uang muka Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 dengan nilai total sebesar Rp. 1.475.000.000 (Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) **(Bukti P – 9 dan Bukti P – 10) ;**

b. Kerugian immateriil berdasarkan Dokumen Perhitungan Administrasi Atas Pembayaran Tanah ke Jayadi – PT. Adhi Persada Properti, sesuai dengan perhitungan yang dilakukan oleh internal audit dengan nilai sebesar Rp. 1.359.777.465,- (satu milyar tiga ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh lima rupiah) dengan perhitungan *cost of money* selama 8 tahun (diperhitungkan *cost of money* 10%) ;

25. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia atau illusoir, PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara a quo meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik TERGUGAT yaitu berupa objek tanah dan/atau bangunan yang terletak di Jl. Cinere Raya No. 5, RT. 005/RW.

Halaman 10 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



002, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, dan/atau Perum Kencana Asri Residence Blok B1/06, Kelurahan Pondok Petir, Kecamatan Bojongsari Kota Depok;

26. Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan subjek hukum atau pejabat yang diberi wewenang dalam melakukan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 (vide Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *menyebutkan,*

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”);

27. Bahwa terdapat keterangan yang diketahui dan telah dipastikan kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT dalam pembuatan dan pengesahan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tertanggal 01 Agustus 2013 pada halaman 1 (satu) yang menjelaskan bahwa TERGUGAT bertindak selaku kuasa dari Ahli Waris Almarhum Tuan Muntasil dan Tuan Sarmilih ;

28. Bahwa keterangan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 pada halaman 3 (tiga), TURUT TERGUGAT menyatakan bahwa PENGUGAT **mempercayai** pengakuan TERGUGAT yang meyakini bahwa TERGUGAT adalah sebagai satu-satunya Pemilik atau Pemegang Hak yang sah atas Tanah tersebut ;

29. Bahwa TURUT TERGUGAT selaku Notaris sangat absurd dan janggal serta tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menarasikan “mempercayai”. Seolah-olah TURUT TERGUGAT tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan atau melakukan

Halaman 11 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



konfirmasi kepada pejabat atau instansi terkait lainnya atas bukti-bukti atas kepemilikan objek tanah yang diajukan oleh TERGUGAT ;

30. Bahwa selain narasi “mempercayai” sebagaimana di atas, TURUT TERGUGAT juga tidak konsisten atau membuat narasi yang bertentangan dalam 1 (satu) fakta tentang hak kepemilikan yang melekat pada TERGUGAT (selaku Pihak Penjual) di dalam membuat keterangan yang dicantumkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013.

Bahwa pada halaman 2 (dua) TERGUGAT bukan Pemilik tetapi Penerima Kuasa dari Pemilik yang sah atas objek tanah jual beli tersebut. Namun pada halaman 3 (tiga) dan dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa TERGUGAT satu-satunya pemilik sah dari objek tanah ;

31. Bahwa terhadap tindakan atas ketidaksesuaian keterangan yang dicantumkan oleh TURUT TERGUGAT merupakan ketidak hati-hatian terhadap Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yang mengatur mengenai perilaku Notaris yang sepatutnya ;

32. Bahwa Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2001 tentang Jabatan Notaris menyebutkan, “*Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: betindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum*” ;

33. Bahwa Pasal 3 mengenai Kewajiban dalam Kode Etik Notaris menyebutkan, “*Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan sebagai Notaris wajib : Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik, menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris, menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan, bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris*” ;

34. Bahwa akibat dari perbuatan TURUT TERGUGAT yang tidak jujur dan ingkar atas Kode Etik Profesi Notaris sebagaimana telah terurai

Halaman 12 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas dalam merancang dan membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 telah mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan serta bukti hukum sebagaimana tersebut di atas, dan telah terpenuhinya syarat dan ketentuan sesuai hukum yang berlaku. Maka Penggugat memohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo mohon kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana tersebut di atas ;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar dengan lunas dan seketika antara lain, yaitu :
 - a. Kerugian material yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 1.475.000.000 (Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah)
 - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 1.359.777.465,- (Satu Milyar tiga ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh lima rupiah) dengan perhitungan *cost of money* selama 8 tahun (diperhitungkan *cost of money* 10%) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) setiap bulannya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung mulai sejak tanggal putusan pada Pengadilan Negeri Depok sampai dengan Tergugat melunasi dan membayar seluruh jumlah kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat ;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, verzet ataupun banding ;

Halaman 13 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain. Maka, kami mohon putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut sedangkan untuk pihak tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan tertanggal 15 Desember 2022 kemudian Panggilan Kedua 09 Januari 2023 kemudian panggilan Ketiga tertanggal 07 Pebruari 2023 sedangkan untuk panggilan terhadap Turut tergugat telah dilakukan panggilan umum melalui Media Cetak tertanggal 30 Januari 2023 ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak tergugat, dan turut tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut namun pihak tergugat dan turut tergugat tidak juga menunjuk kuasa untuk mewakili dirinya dipersidangan maka proses persidangan dilanjutkan ;

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

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 16 Maret 2023 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/Tergugat Intervensi memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dengan tegas menolak seluruh dalil - dalil Pemohon Intervensi dalam Permohonan Intervensi, kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya ;
2. Bahwa Pemohon Intervensi tidak memiliki kapasitas untuk melakukan intervensi Gugatan Perkara No. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk., karena Pemohon Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Pokok Perkara baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat ;
3. Bahwa selain tidak memiliki kapasitas, Pemohon Intervensi juga tidak memiliki kompetensi untuk mempersoalkan substansi pokok perkara dalam gugatan. Oleh sebab tidak ada kerugian yang nyata dialami oleh Termohon Intervensi baik berdasarkan keterangan atau

Halaman 14 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



dalil yang menyatakan tentang kedudukan Pemohon Intervensi di dalam substansi gugatan No. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk. maupun berdasarkan bukti transaksi keuangan ;

4. Bahwa alasan permohonan intervensi pada poin 1 (satu) halaman 2 (dua) yang diajukan oleh Pemohon Intervensi adalah alasan yang kabur (*obscuur libel*) dan mengada-ada. Oleh karena didasarkan penjelasan dan dalil yang absurd dan premature sebagai berikut :

a. Bahwa Pemohon Intervensi tidak ada hak untuk mempermasalahkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 atas sebidang tanah SHM No. 47/Cinere seluas 20.000 M² dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 atas sebidang tanah SHM No. 46/Cinere seluas 17.500 M² yang dibuat oleh Termohon Intervensi I/ Penggugat Asal dengan Termohon Intervensi II/Tergugat Asal, dengan dalil yang absurd "*tanah sengketa yang diperjualbelikan antara Termohon Intervensi I/Penggugat Asal selaku Pihak Pembeli dengan Termohon Intervensi II/Tergugat Asal selaku Pihak Penjual, merupakan tanah milik Pemohon Intervensi, sehingga jual beli yang dilakukan di antara Para Termohon Intervensi adalah jual beli yang cacat hukum dan tidak sah*" ;

b. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 adalah perjanjian yang sah secara hukum dan dibuat antara Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dengan Termohon Intervensi II/Tergugat Asal, serta masih berlaku hingga saat ini mengikat kepada kedua belah pihak (*vide Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya", Pacta Sunt Servanda, dan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu"*). Dengan demikian Pemohon Intervensi bukanlah bagian dari pihak di dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 tersebut;

c. Bahwa dalil Pemohon Intervensi pada angka 1.4 yang menyebutkan, "*merupakan tanah milik Pemohon Intervensi*" masih

Halaman 15 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



sangat premature dan subyektif. Mengingat tidak atau belum dibuktikan lebih lanjut berdasarkan alas hak kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria, dan tanpa dilampirkan bukti terkait dengan kewajiban pembayaran pajak atas objek tanah dimaksud;

d. Bahwa Pemohon Intervensi pada angka 1.3 menyebutkan, *bidang tanah SHM No. 46/Cinere dan SHM No. 47/Cinere secara bersama-sama disebut sebagai “tanah sengketa”*. Narasi tersebut merupakan wujud inkonsistensi dari Pemohon Intervensi dalam memahami objek tanah. Pemohon Intervensi di satu sisi menyebut sebagai **“tanah milik”**. Namun di sisi lain, menyebut sebagai **“tanah sengketa”**. Maka apabila terjadi sengketa atas objek tanah tersebut, tentu melahirkan pertanyaan, *“siapa subyek hukum yang bersengketa atas kepemilikannya ?”*

1. Seyogyanya dalam perkara a quo Pemohon Intervensi mampu menampilkan bukti kongkrit Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan pertimbangan hukum yang pada intinya mendalilkan bahwa Badan Hukum PT. Mega Limo Estate/ Pemohon Intervensi adalah pemilik sah atas objek tanah dimaksud bukan sekedar klaim sepihak yang mengada-ada dan seolah-olah telah mengalami kerugian ;

5. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal menolak dengan tegas alasan Permohonan Intervensi pada angka 2 (dua) beserta seluruh alasannya. Oleh karena dalil yang disampaikan sangat subyektif, bernilai asumsi, premature dan tidak relevan.

2. Bahwa Penggugat bukan pihak dalam dugaan tindak pidana korupsi yang saat ini ditangani oleh Kejaksaan Agung RI dan di sisi lain, Termohon Intervensi I bukan pihak yang mengalami kerugian. Selain itu patut dipertanyakan pengetahuan hukum dari Pemohon Intervensi I yang telah mendalilkan tentang peristiwa pidana yang belum memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap namun di tarik ke dalam ranah hukum perdata menjadi fakta formil. Sehingga ditinjau dari sisi logika maupun argumentasi hukum dari Pemohon Intervensi sangat janggal dan absurd khususnya tentang adanya kepentingan hukum dari Pemohon Intervensi.

Di samping itu adalah hal yang mustahil Pemohon Intervensi yang secara notabone tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penyelidikan dan/atau penyidikan

Halaman 16 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



terhadap dugaan tindak pidana korupsi namun dalil-dalil Pemohon Intervensi seolah-olah merupakan kepanjangan tangan dari penyelidik atau penyidik ;

6. Bahwa yang menjadi dasar keyakinan dari Pemohon Intervensi seperti diuraikan pada angka 5 (lima) jelas sangat absurd dan tidak relevan dengan materi atau substansi gugatan dalam pokok perkara yang diajukan oleh Termohon Intervensi I/Penggugat Asal kepada Termohon Intervensi II/Tergugat Asal. Oleh karena sangat jelas gugatan yang diajukan oleh Termohon Intervensi I/Penggugat Asal kepada Termohon Intervensi II/Tergugat Asal adalah gugatan wanprestasi. Secara konstruksi hukum jelas bahwa ada perbuatan ingkar janji berdasarkan bukti tertulis surat yang dilakukan oleh Termohon Intervensi II/Tergugat Asal terhadap Termohon Intervensi I/Penggugat Asal yang telah menyebabkan Termohon Intervensi I/Penggugat Asal mengalami kerugian materiil dan immateriil;

7. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal menolak dengan tegas dalil Permohonan Intervensi pada angka 3 (tiga), yaitu :

a. Bahwa Pemohon Intervensi mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah SHM No. 46/Cinere berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan, tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH PPAT di Bogor antara Sarmilih/Penjual dengan Sudjono Barak Rimba/Pembeli ;

b. Bahwa kemudian Sudjono Barak Rimba menjual dan menyerahkan kepada Pemohon Intervensi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 032/MLE/III/2018, tanggal 12 Maret 2008 ;

c. Bahwa Pemohon Intervensi mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah SHM No. 47/Cinere berdasarkan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983, tanggal 28 Januari 1983 dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH PPAT di Bogor antara Muntasil/Penjual dengan Sudjono Barak Rimba/Pembeli ;

d. Bahwa kemudian Sudjono Barak Rimba menjual dan menyerahkan kepada Pemohon Intervensi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 033/MLE/III/2008, tanggal 12 Maret 2008 ;

3. Bahwa berdasarkan uraian singkat kronologi atas klaim objek tanah sebagaimana di atas, maka dengan demikian telah jelas dan

Halaman 17 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



nyata tidak atau belum ada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara Sudjono Barak Rimba dengan Pemohon Intervensi. Pemohon Intervensi perlu memahami bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) **bukan** merupakan bukti hukum tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan.

4. Oleh karena terjadinya peralihan (laving) hak atas tanah telah diatur sebagaimana ketentuan sebagai berikut ;

a. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang -Undang No. 50 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, menyebutkan pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat tanah) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;

b. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan ;

c. Bahwa selanjutnya sesuai ketentuan Undang – Undang No. 50 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, dalam Pasal 16 ayat (1) menyebutkan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 ;

5. Dengan demikian dalil Pemohon Intervensi yang telah melakukan klaim seolah-olah sebagai pemilik objek atas tanah dimaksud adalah absurd dan tidak berdasarkan ketentuan hukum. Mengingat Pemohon Intervensi tidak atau belum memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Mega Limo Estate sebagai bukti kepemilikan objek tanah yang dimiliki entitas badan hukum serta tidak ada bukti pembayaran pajak atas tanah tersebut baik berupa pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) maupun Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

8. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal menolak dengan tegas dalil Permohonan Intervensi pada angka 4 (empat). Mengingat telah jelas yaitu:

Halaman 18 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



a. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 adalah perjanjian yang sah dibuat antara Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dengan Termohon Intervensi II/Tergugat Asal, dan masih berlaku hingga saat ini mengikat kepada kedua belah pihak (vide Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya", Pacta Sunt Servanda, dan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu").

6. Dengan demikian Pemohon Intervensi bukan merupakan pihak di dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 tersebut.

7. Bahwa selanjutnya hal yang mustahil dan absurd dalil dari Pemohon Intervensi meminta pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013. Oleh karena Pemohon Intervensi tidak menunjukkan bukti kepemilikan sertifikat tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Pemohon Intervensi/PT. Mega Limo Estate di lokasi tanah SHM No. 46/Cinere dan SHM No. 47/Cinere ;

8. Di sisi lain, adalah sangat relevan dan berdasarkan hukum atas kerugian yang dialami oleh Termohon Intervensi I/Penggugat Asal, maka Termohon Intervensi I/Penggugat Asal menggunakan haknya secara hukum untuk menggugat Termohon Intervensi II/Tergugat Asal dan Termohon Intervensi III/Turut Tergugat Asal.

9. Adapun Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;

Halaman 19 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



10. Bahwa dengan demikian jelas dan nyata dalil Pemohon Intervensi sangat absurd dan subyektif. Oleh karena yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dari sejak awal adalah Termohon Intervensi III dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli tanah. Dalam fakta ini perlu Termohon Intervensi I tegaskan merupakan pihak konsumen/pembeli dengan itikad baik dan sudah selayaknya dilindungi hukum positif.

9. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal menolak dengan tegas alasan Permohonan Intervensi pada angka 5 (lima), karena tidak relevan dengan materi Gugatan sebagaimana termuat dalam Pokok Perkara.

10. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum sebagaimana di atas. maka sangat beralasan hukum Permohonan Intervensi dalam perkara a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*);

11. Bahwa sangat jelas dan nyata Pemohon Intervensi tidak memiliki kapasitas (legal standing) untuk mengajukan Permohonan Intervensi dalam perkara a quo;

11. Oleh karena itu, Termohon Intervensi I/Penggugat Asal mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk kiranya berkenan memutus dalam putusan sela sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Termohon Intervensi I/Penggugat Asal untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dan/atau kapasitas selaku Pemohon Intervensi;
3. Menolak Permohonan Intervensi untuk seluruhnya atau setidaknya Permohonan Intervensi tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*);
4. Menghukum Pemohon Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat Permohonan Intervensi ini;

12. Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa terhadap tanggapan dari penggugat / Tergugat Intervensi tersebut kemudian pihak Penggugat Intervensi memberikan



tanggapan secara tertulis tertanggal 06 April 2023 yang berisi sebagai berikut

;

1. Fakta Mengenai Berjalannya Proses Hukum Tindak Pidana Korupsi Pengadaan Lahan (Termasuk Tanah Sengketa) Yang Dilakukan Oleh Termohon Intervensi I

1.1. Bahwa dalih Termohon Intervensi I dalam angka 5 halaman 3 Jawaban yang berupaya membantah dan/ atau mengaburkan fakta mengenai adanya proses hukum dugaan “Tindak Pidana Korupsi Pengadaan Lahan Oleh PT Adhi Persada Properti (Termohon Intervensi) Periode 2012 – 2013”, dengan terang membuktikan bahwa Gugatan a quo didasarkan pada iktikad buruk Termohon Intervensi I untuk melemahkan penindakan hukum dan pembuktian Kejaksaan Agung RI dalam penanganan perkara tersebut dengan menyalahgunakan instrumen hukum keperdataan;

1.2. Bahwa jalannya proses hukum perkara tindak pidana korupsi tersebut merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan dan telah diketahui oleh masyarakat umum (fakta notoir) sejak konferensi pers Direktur Penyidikan Jaksa Agung Muda Bidang Tindak Pidana Khusus Kejaksaan Agung RI pada tanggal 22 September 2022;

1.3. Bahkan, berdasarkan penelusuran Pemohon Intervensi melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dapat diakses secara umum melalui halaman www.sipp.pn-jakartapusat.go.id, Penuntut Umum telah melimpahkan berkas perkara kelima orang Terdakwa ke Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan register perkara sebagai berikut:

No	Nama Terdakwa	Nomor Perkara	Tanggal Register	Status Perkara
1	FERRY FEBRIANTO (dahulu Direktur Utama Termohon	33/Pid.Sus- TPK/2023/PN Jkt.Pst	31 Maret 2023	Sidang Pertama 10 April

Halaman 21 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



	Intervensi I)			2023
2	Anton Radiumanto	34/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	31 Maret 2023	Sidang Pertama 10 April 2023
3	Nurul Falah Haz	35/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	31 Maret 2023	Sidang Pertama 10 April 2023
4	SHOFUL ULUM (dahulu Direktur Operasional Termohon Intervensi I)	36/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	31 Maret 2023	Sidang Pertama 10 April 2023
5	Veronika Sri Hartati	36/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	31 Maret 2023	Sidang Pertama 10 April 2023

1.4. Bahwa meskipun Termohon Intervensi I **selaku korporasi tidak/belum ditetapkan sebagai Tersangka Korporasi** dalam perkara tindak pidana korupsi pengadaan lahan tersebut, namun perlu menjadi perhatian bagi Yang Mulia Majelis Hakim bahwa 2 (dua) orang Terdakwa, yaitu

- **Terdakwa FERRY FEBRIANTO** yang dahulu merupakan Direktur Utama PT Adhi Persada Realty (Termohon Intervensi I);
- **Terdakwa Ir. SHOFUL ULUM** yang dahulu merupakan Direktur Operasional PT Adhi Persada Realty (Termohon Intervensi I)

keduanya adalah Pengurus Perseroan dan saat ini diproses hukum karena membeli Tanah Sengketa secara melawan hukum untuk dan atas nama Perseroan/Termohon Intervensi I, bukan untuk dan atas nama masing-masing Terdakwa secara pribadi.

Dengan demikian jelas bahwa **Termohon Intervensi I memiliki kepentingan untuk menghapuskan pertanggungjawaban hukum para Direktornya dan mencegah timbulnya tuntutan terhadap Termohon Intervensi I dalam kapasitas hukumnya selaku Korporasi,** dengan membuat **narasi seolah-olah** Termohon

Halaman 22 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Intervensi I dan Para Direkturnya merupakan korban dalam jual beli Tanah Sengketa sebagaimana dinarasikan dalam perkara a quo dan gugatan lainnya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok;

1.5. Bahwa mohon menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, permasalahan jual beli Tanah Sengketa a quo tidaklah semata-mata perselisihan hukum perdata biasa yang tunduk pada hukum privat, melainkan (diduga) sebagai suatu tindak pidana korupsi yang merugikan keuangan Negara, yang berdasarkan konferensi pers Direktur Penyidikan Jaksa Agung Muda Bidang Tindak Pidana Khusus Kejaksaan Agung RI pada tanggal 22 September 2022 besarnya nilai kerugian keuangan negara yang tidak dapat dipertanggungjawabkan mencapai Rp.86.327.067.166 (delapan puluh enam miliar tiga ratus dua puluh tujuh juta enam puluh tujuh ribu seratus enam puluh enam Rupiah) sebagai akibat Termohon Intervensi I membeli lahan dari pihak yang tidak berhak/bukan pemiliknya.

1.6. Bahwa menanggapi sikap Termohon Intervensi I yang mengingkari adanya proses hukum tindak pidana korupsi tersebut, maka Pemohon Intervensi selaku pihak yang tanahnya menjadi objek jual beli antara Termohon Intervensi I dan Termohon Intervensi II yang dilakukan secara melawan hukum sehingga (diduga) menimbulkan kerugian keuangan negara, maka Pemohon Intervensi dengan ini menyatakan mendukung dan mendorong pihak Kejaksaan Agung RI maupun Aparat Penegak Hukum lainnya bilamana hendak membuka Penyidikan baru atas dugaan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) baik terhadap orang perorangan maupun korporasi yang menerima keuntungan dari tindak pidana korupsi tersebut sampai dengan saat ini.

1.7. Bahwa seluruh uraian di atas telah dengan terang membuktikan bahwa Gugatan a quo merupakan bentuk *Vexatious Litigation* (pengajuan gugatan dengan itikad buruk), apalagi Termohon Intervensi I terbukti dengan sengaja menutup-nutupi/menyembunyikan fakta tentang adanya proses hukum tindak pidana korupsi dalam gugatan a quo maupun gugatan Halaman 23 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



lainnya yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Depok, bahkan Termohon Intervensi I tidak mengikutsertakan Pemohon Intervensi sebagai Pihak dalam gugatannya padahal Termohon Intervensi I mengetahui bahwa Pemohon Intervensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah yang diperjualbelikan tersebut. Oleh karenanya sudah sepatutnya seluruh dalil-dalil Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dalam Surat Gugatannya **ditolak seluruhnya** oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

2. Pemohon Intervensi Memiliki Kepentingan Untuk Mengajukan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor No. 01 tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 Agustus 2013

Bahwa Pemohon Intervensi **menolak** dalih Termohon Intervensi I dalam angka 2, 3, 4 huruf a dan b, 8 huruf a yang pada pokoknya menyatakan "*Termohon Intervensi I tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan karena bukan pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa dan tidak ada kerugian yang dialami oleh Termohon Intervensi*", dengan argumentasi hukum penolakan sebagai berikut:

2.1. Perlu Termohon Intervensi I pahami bahwa asas kepribadian tidak bersifat mutlak melainkan dilimitasi oleh ketentuan bahwa **setiap persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga**, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang selengkapnya mengatur,

*"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. **Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga**; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317."*

2.2. Bahwa faktanya, Tanah Sengketa yang diperjualbelikan antara Termohon Intervensi I dengan Termohon Intervensi II di hadapan Termohon Intervensi III yang dituangkan dalam Halaman 24 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 01 Agustus 2013 **seluruhnya merupakan tanah milik pihak Pemohon Intervensi.**

Dengan demikian jual beli antara Termohon Intervensi I dengan Termohon Intervensi II **telah merugikan hak subjektif Pemohon Intervensi selaku pemilik yang sah atas Tanah Sengketa, yang menimbulkan hak bagi Pemohon Intervensi untuk mengajukan tuntutan pembatalan terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2, tertanggal 01 Agustus 2013.** Terlebih mengingat dalam Pasal 1471 KUHPdata telah dengan tegas diatur bahwa setiap jual beli barang milik orang lain adalah batal.

2.3. Bahwa mengingat hingga saat ini **Tanah Sengketa masih dikuasai oleh Pemohon Intervensi** dan mengingat fakta bahwa Termohon Intervensi I juga mengajukan gugatan lainnya atas Tanah Sengketa dengan No. Reg. 351/Pdt.G/2022/PN.Dpk, dimana Pemohon Intervensi I juga mengajukan Permohonan Intervensi di dalamnya, **maka demi menghindari terjadinya pengembalian kerugian ganda bagi Pemohon Intervensi**, Permohonan Intervensi a quo hanya dimaksudkan untuk pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2, tertanggal 01 Agustus 2013.

3. Pemohon Intervensi Merupakan Pemilik Tanah Sengketa

Bahwa Pemohon Intervensi **menolak** dalih Termohon Intervensi I dalam angka 4 huruf c dan d, dan 7 yang pada pokoknya menyatakan "*Pemohon Intervensi bukanlah pemilik Tanah Sengketa karena belum dibuktikan alas hak Pemohon Intervensi dan belum ada Sertipikat atas nama Pemohon Intervensi*", dengan argumentasi hukum penolakan sebagai berikut:

3.1. Bahwa Pemohon Intervensi tetap pada dalil dalam angka 3 Permohonan Intervensi tertanggal 16 Maret 2023

Halaman 25 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Pemohon Intervensi merupakan pemilik yang sah atas tanah SHM No. 46/Cinere dan SHM No. 47/Cinere, yang riwayat perolehannya akan Pemohon Intervensi buktikan pada agenda sidang pembuktian;**

3.2. Bahwa selain Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Lunas) No. 032/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sudjono Barak Rimba dengan Pemohon Intervensi, peralihan bidang tanah **SHM 46/Cinere** kepada Pemohon Intervensi juga dilengkapi dokumen sebagai berikut :

a. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 234 tanggal 30 November 2022 yang dibuat di hadapan Rinasari Dwi Juli, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, dari Para Ahli Waris Alm. Sudjono Barak Rimba kepada Pemohon Intervensi atas bidang tanah Hak Milik Nomor 46/Cinere;

b. Akta Pelepasan Hak No. 1 tanggal 04 April 2023 yang dibuat di hadapan Argarita, S.H., Notaris di Kota Depok, yang pada pokoknya Para Ahli Waris Sdr. Sudjono Barak Rimba telah melepaskan segala hak yang ada pada dan dapat dijalankan oleh Para Ahli waris atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 46/Cinere kepada Pemohon Intervensi.

3.3. Bahwa selain Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Lunas) No. 033/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sudjono Barak Rimba dengan Pemohon Intervensi, peralihan bidang tanah **SHM 47/Cinere** kepada Pemohon Intervensi juga dilengkapi dokumen sebagai berikut :

a. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 235 tanggal 30 November 2022 yang dibuat di hadapan Rinasari Dwi Juli, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, dari Para Ahli Waris Alm. Sudjono Barak Rimba kepada Pemohon Intervensi atas bidang tanah Hak Milik Nomor 47/Cinere;

Halaman 26 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



b. Akta Pelepasan Hak No. 2 tanggal 04 April 2023 yang dibuat di hadapan Argarita, S.H., Notaris di Kota Depok, yang pada pokoknya Para Ahli Waris Sdr. Sudjono Barak Rimba telah melepaskan segala hak yang ada pada dan dapat dijalankan oleh Para Ahli waris atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 47/Cinere kepada Pemohon Intervensi.

3.4. Bahwa meskipun hingga saat ini belum dilakukan proses balik nama SHM No. 46/Cinere dan SHM No. 47/Cinere dari Sudjono Barak Rimba kepada Pemohon Intervensi, namun mengingat telah terjadi jual beli yang sah, terlebih Para Ahli Waris Alm. Sudjono Barak Rimba telah melepaskan segala hak atas bidang-bidang tanah tersebut kepada Pemohon Intervensi, maka terbukti dan tidak terbantahkan Pemohon Intervensi merupakan pemilik yang sah atas Tanah Sengketa.

4. Termohon Intervensi I Tidak Tergolong Sebagai Pembeli Yang Beriktikad Baik Sehingga Tidak Patut Dilindungi Oleh Hukum

4.1. Bahwa dalam alinea kedua dan ketiga halaman 8 Jawaban, Termohon Intervensi I telah secara implisit mengakui bahwa Termohon Intervensi I maupun Termohon Intervensi III selaku PPAT **tidak pernah melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat sebelum membuat Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa.** Hanya saja Termohon Intervensi I berusaha lari dari tanggung jawab dan melimpahkan kesalahan tersebut hanya kepada Termohon Intervensi III selaku PPAT.

4.2. Bahwa seyogyanya, **setiap orang yang hendak membeli tanah wajib meneliti hak dan status atas tanah yang hendak dibeli.** Jika tidak dilakukan, maka pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beriktikad baik dan oleh karenanya ia tidak patut dilindungi oleh hukum, sebagaimana kaidah hukum yang dipedomani melalui Yurisprudensi Nomor 1816K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, sebagai berikut :

Halaman 27 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah berperkaranya. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu.”

4.3. Bahwa sejalan dengan yurisprudensi di atas, Mahkamah Agung RI telah pula menerbitkan SEMA No. 4 Tahun 2016 sebagai pedoman untuk menentukan kriteria pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah, antara sebagai berikut,

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- *Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;*
- *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut*



menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Berkaitan dengan kriteria di atas, **faktanya Termohon Intervensi I selaku Pihak Pembeli tidak pernah melakukan penelitian atas tanah yang diperjualbelikan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tidak pernah melakukan pemeriksaan langsung ke lokasi tanah.** Jika saja Termohon Intervensi I beriktikad baik dan berhati-hati dalam meneliti status tanah yang hendak dibeli, tentu Termohon Intervensi I tidak akan bersedia mengikatkan diri dengan Termohon Intervensi II ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa, mengingat hal-hal di bawah ini:

- a. Bahwa bidang tanah dengan **SHM No. 46** yang terletak di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) **tidak lagi beratasnamakan Sarmilih, melainkan atas nama Sudjono Barak Rimba;**

Halaman 29 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



b. Bahwa bidang tanah dengan **SHM No. 47** yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) **tidak lagi beratasnamakan Muntasil, melainkan atas nama Sudjono Barak Rimba;**

c. Fisik kedua SHM tersebut tidak ada dalam penguasaan Termohon Intervensi II, melainkan ada pada Pemohon Intervensi;

d. Kedua bidang tanah yang dimaksud dalam SHM No.46 dan SHM No.47 telah dialihkan dari Sudjono Barak Rimba kepada Pemohon Intervensi melalui PPJB Lunas;

e. Bahwa fisik bidang tanah dengan SHM No. 46 dan SHM No. 47 berada di bawah penguasaan dan pengawasan Pemohon Intervensi.

Dengan demikian, Termohon Intervensi I tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beriktikad baik dan oleh karenanya tidak sepatutnya Termohon Intervensi I dilindungi oleh hukum atas jual beli Tanah Sengketa tersebut.

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan hukum di atas, Pemohon Intervensi mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Intervensi yang diajukan oleh Pemohon Intervensi;
2. Mengabulkan Permohonan Intervensi untuk seluruhnya;
3. Menetapkan Pemohon Intervensi sebagai pihak dalam perkara;
4. Menyatakan Pemohon Intervensi merupakan pemilik yang sah atas :

a. Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00653/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973;

Halaman 30 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



b. Sertipikat Hak Milik No. 47 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00652/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973;

5. Menyatakan batal demi hukum (*null and void*) Akta-Akta sebagai berikut:

a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor No. 01 tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Erry Yuliani, S.H.;

b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Erry Yuliani, S.H.,

dan segala hak apa pun yang timbul dari Akta-Akta tersebut di atas, tidak memiliki akibat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

6. Menghukum Termohon Intervensi I, Termohon Intervensi II, dan Termohon Intervensi III, secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiair :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa terhadap tanggapan dari Penggugat Intervensi tersebut kemudian pihak penggugat / tergugat Intervensi juga memberikan tanggapan secara tertulis tertanggal 13 April 2023 yang isinya sebagai berikut ;

12. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dengan tegas tetap menolak seluruh dalil - dalil yang disampaikan dalam Permohonan Intervensi, kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya ;

13. Bahwa Tanggapan ini menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dari Termohon Intervensi I/ Penggugat Asal atas Permohonan Intervensi sebagaimana teregister dalam Perkara No. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk. tertanggal 30 Maret 2023 ;

Halaman 31 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



14. Bahwa Pemohon Intervensi jelas dan nyata tidak memiliki kapasitas dan legal standing dalam mengajukan intervensi atas Gugatan Perkara perdata No. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk.

Oleh karena Pemohon Intervensi tidak memiliki hubungan dengan Pokok atau substansi Perkara tentang penerimaan uang muka dari Termohon Intervensi I/Penggugat Asal yang telah diterima oleh Tergugat dengan dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 atas sebidang tanah SHM No. 47/Cinere seluas 20.000 M² dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 atas sebidang tanah SHM No. 46/Cinere seluas 17.500 M² oleh Turut Tergugat ;

15. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Intervensi jelas tidak memiliki relevansi atau hubungan hukum langsung dengan substansi atau materi gugatan perkara yang teregister dalam No. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk. ;

16. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dengan tegas menolak dalil Pemohon Intervensi pada angka 1 (satu) halaman 1 (satu) beserta seluruh alasannya. Oleh karena dalil yang disampaikan jelas hanya narasi-narasi yang sangat subyektif, bernilai asumsi, premature dan tidak relevan atau dengan istilah “narasi yang menabrak nalar”.

13. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal bukan pihak dalam dugaan tindak pidana korupsi yang saat ini ditangani oleh Kejaksaan Agung RI. Di sisi lain, Termohon Intervensi I bukan pihak yang mengalami kerugian dalam perkara tindak pidana korupsi. Jadi jelas dan nyata sangat kontradiktif dan dangkalnya pengetahuan hukum dari Pemohon Intervensi I yang telah mendalilkan tentang dugaan peristiwa pidana korupsi yang belum memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) namun di tarik ke dalam ranah hukum perdata menjadi fakta formil.

14. Dengan demikian tentang dalil adanya kepentingan hukum dari Pemohon Intervensi, merupakan dalil yang sangat menyesatkan dan tidak berdasarkan bukti hukum. Di samping itu adalah hal yang mustahil Pemohon Intervensi yang secara notabone tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penyelidikan dan/atau penyidikan terhadap dugaan tindak pidana korupsi namun dalil-dalil Pemohon Intervensi menarasikan seolah berperilaku sebagai kepanjangan tangan dari

Halaman 32 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



penyelidik atau penyidik, jaksa penuntut umum dan/atau bahkan hakim di pengadilan pidana ;

17. Bahwa alasan permohonan intervensi pada angka 2 (dua) halaman 4 (empat) adalah alasan yang kabur (*obscuur libel*) dan absurd. Oleh karena tidak didasarkan bukti hukum dan hubungan keperdataan, yaitu :

e. Bahwa Pemohon Intervensi tidak berhak untuk mempermasalahkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 atas sebidang tanah SHM No. 47/Cinere seluas 20.000 M² dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 atas sebidang tanah SHM No. 46/Cinere seluas 17.500 M² yang dibuat oleh Termohon Intervensi I/ Penggugat Asal dengan Termohon Intervensi II/Tergugat Asal.

Mengingat perjanjian yang dibuat para pihak hanya mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dalam fakta ini jelas dan nyata bahwa objek tanah kepemilikan yang di klaim oleh Pemohon Intervensi, ***masih atas nama orang lain (bukan atas nama Pemohon Intervensi) dan Pemohon Intervensi tidak/atau belum pernah mengajukan laporan polisi atas pembuatan Akta No. 01 dan Akta No. 02;***

f. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 adalah perjanjian yang sah dibuat antara Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dengan Termohon Intervensi II/Tergugat Asal, dan masih berlaku hingga saat ini mengikat kepada kedua belah pihak (*vide Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", Pacta Sunt Servanda, dan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu"*). Dengan demikian Pemohon Intervensi bukan subyek hukum atau pihak di dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013;

g. Bahwa dalil Pemohon Intervensi pada angka 2.2 yang menyebutkan "*...seluruhnya merupakan tanah milik pihak Pemohon Halaman 33 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.*



Intervensi” masih perlu dibuktikan lebih lanjut berdasar alas hak kepemilikan tanah *vide* Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria, dan perlu dibuktikan pula terkait dengan kewajiban pembayaran pajak atas objek tanah dimaksud ;

h. Bahwa Pemohon Intervensi masih pada angka 2.2 menyebutkan “...*Pemohon Intervensi selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa.....*” fakta dalil yang inkonsisten dari Pemohon Intervensi atas objek tanah. Di satu sisi menyebut sebagai *tanah milik* Pemohon Intervensi. Di sisi lain menyebut sebagai *tanah sengketa*.

Apabila telah terjadi sengketa atas objek tanah tersebut, tentu pertanyaannya siapa pihak – pihak yang bersengketa atas kepemilikan atas objek tanah tersebut? dan apa upaya hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Intervensi?

Apabila pemohon Intervensi paham dan sadar hukum, Seyogyanya Pemohon Intervensi melampirkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara atau putusan pidana yang sekiranya dapat memberi petunjuk bahwa Badan Hukum PT. Mega Limo Estate/Pemohon Intervensi telah melakukan upaya hukum atas objek tanah dimaksud ;

18. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal menolak dengan tegas alasan Permohonan Intervensi pada angka 3 (tiga) halaman 6 (enam) beserta seluruh isinya dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

15. Bahwa jelas tidak ada Akta Jual Beli antara Sudjono Barak Rimba dengan Pemohon Intervensi. Maka dengan demikian belum terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Sudjono Barak Rimba kepada PT. Mega Limo Estate (Pemohon Intervensi);

16. Pemohon Intervensi perlu memahami dan menambah literasi tentang hukum pertanahan. Mengingat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan merupakan bukti hukum tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena terjadinya peralihan (*laving*) hak atas tanah telah diatur sebagaimana ketentuan sebagai berikut:

a. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 50 Tahun 1969 tentang Pokok Agraria, menyebutkan pemberian surat-surat tanda

Halaman 34 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



bukti hak (sertipikat tanah) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

b. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan;

c. Bahwa selanjutnya sesuai ketentuan Undang – Undang No. 50 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, dalam Pasal 16 ayat (1) menyebutkan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 ;

17. Dengan demikian dalil Pemohon Intervensi yang telah mengklaim seolah-olah sebagai pemilik objek atas tanah dimaksud adalah absurd dan tidak berdasarkan ketentuan hukum. Mengingat Pemohon Intervensi tidak dan/atau belum memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Mega Limo Estate sebagai bukti kepemilikan objek tanah yang dimiliki badan hukum serta tidak ada bukti atas kewajiban pembayaran pajak tanah tersebut baik berupa pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) maupun Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

19. Bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal menolak dengan tegas alasan Permohonan Intervensi pada angka 4 (empat) halaman 7 (tujuh) beserta seluruh isinya dengan penjelasan sebagai berikut :

b. Bahwa dalil Pemohon Intervensi jelas dan nyata bersifat subyektif dan hanya berdasar asumsi tanpa bukti hukum dengan menuduh seolah-olah Termohon Intervensi I/Penggugat Asal adalah pihak yang tidak baik dalam melakukan kegiatan transaksi jual beli dengan Termohon Intervensi II/Tergugat Asal.

18. Pemohon Intervensi perlu menambah literatasi dan pengetahuan hukum, oleh karena jelas bahwa Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dan sebagai pembeli atau konsumen mempunyai hak yang dilindungi secara hukum sebagaimana diatur dalam

Halaman 35 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



KUHPerdata dan/atau Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

c. Bahwa faktanya Termohon Intervensi I/Penggugat Asal yang telah mengalami kerugian material akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Termohon Intervensi II/Tergugat Asal. Dengan demikian Termohon Intervensi I/Penggugat Asal mempunyai hak hukum dan/atau legal standing untuk melakukan gugatan dalam perkara a quo terhadap Termohon Intervensi II/Tergugat Asal dengan maksud dan tujuan meminta pertanggungjawaban Termohon Intervensi II/Tergugat Asal selaku kuasa Penjual ;

20. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan dasar hukum sebagaimana di atas, maka sangat beralasan hukum Permohonan Intervensi dalam perkara a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*) ;

21. Bahwa sangat jelas dan nyata Pemohon Intervensi tidak memiliki kapasitas (legal standing) untuk mengajukan Permohonan Intervensi dalam perkara a quo. Oleh karena itu, Termohon Intervensi I/Penggugat Asal mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk kiranya berkenan memutus dalam putusan sela sebagai berikut :

1. Mengabulkan Jawaban dan Tanggapan Termohon Intervensi I/Penggugat Asal untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pemohon Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dan/atau kapasitas selaku Pemohon Intervensi ;
3. Menolak Permohonan Intervensi untuk seluruhnya atau setidaknya Permohonan Intervensi tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*) ;
4. Menghukum Pemohon Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat Permohonan Intervensi ini ;

19. Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa dipersidangan pihak penggugat Intervensi / Pemohon Intervensi telah mengajukan bukti permulaan sebagai berikut ;

1. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan

Halaman 36 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Hulman Sipahutar, S.H., PPAT wilayah Bogor, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 1);

2. Fotocopy Bukti Surat Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) Surat Ukur Nomor: 00653/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 2);

3. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (lunas) Tanah No. 032/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sudjono Barak Rimba dengan PT Mega Limo Estate, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 3);

4. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Kuasa Untuk Menjual No. 234 tanggal 30 November 2022 yang dibuat di hadapan Rinasari Dwi Juli, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 4);

5. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Pelepasan Hak No. 1 tanggal 04 April 2023 yang dibuat di hadapan Argarita, S.H., Notaris di Kota Depok, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 5);

6. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Putusan Mahkamah Agung RI No. 748 K/Pdt/2020 tanggal 14 April 2020, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 6);

7. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, S.H., PPAT wilayah Bogor antara Muntasil bin H. Muhasyim selaku Pihak Penjual dengan Sudjono Barak Rimba selaku Pihak Pembeli, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 7);

8. Fotocopy Bukti Surat Sertipikat Hak Milik No. 47 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00652/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran

Halaman 37 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 8);

9. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 033/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sudjono Barak Rimba dengan PT Mega Limo Estate, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 9);

10. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Kuasa Untuk Menjual No. 235 tanggal 30 November 2022 yang dibuat di hadapan Rinasari Dwi Juli, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 10);

11. Fotocopy Bukti Surat Akta Pelepasan Hak No. 2 tanggal 04 April 2023 yang dibuat di hadapan Argarita, S.H., Notaris di Kota Depok, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 11);

12. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 218/Pdt.G/2016/PN.Dpk. tanggal 21 November 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 485/PDT/2018/PT.BDG, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 12);

13. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Press Release Pusat Penerangan Hukum Kejaksaan Agung RI Nomor: PR – 909/075/K.3/Kph.3/06/2022 dengan Judul “Perkara Dugaan TINDAK PIDANA KORUPSI Pembelian Bidang Tanah Yang Dilakukan Oleh PT ADHI PERSADA REALTI Pada Tahun 2012 Sampai Dengan 2013 Naik Ke Tahap Penyidikan”, yang diakses melalui halaman <https://www.kejaksaan.go.id/berita/s/perkara-dugaan-tindak-pidana-korupsi-pembelian-bidang-tanah-yang-82c54> pada hari Minggu 28 Mei 2023 Pukul 12.44 AM, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 13);

14. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Press Release Pusat Penerangan Hukum Kejaksaan Agung RI Nomor: PR – 1509/123/K.3/Kph.3/09/2022 dengan judul “5 (Lima) Orang Ditetapkan Sebagai Tersangka Dan Dilakukan Penahanan Dalam Perkara PT ADHI PERSADA REALTI” yang diakses melalui halaman <https://www.kejaksaan.go.id/berita/s/5-lima-orang-ditetapkan-sebagai->

Halaman 38 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



[tersangka-dan-dilakukan-penaha-a001d](#) pada hari Minggu 28 Mei 2023 Pukul 1.06 AM, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 14);

15. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Data Umum Perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor Perkara 33/Pid.Sus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst atas nama TERDAKWA FERRY FEBRIANTO, yang diakses melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman http://sipp.pn-jakartapusat.go.id/index.php/detil_perkara pada tanggal 5/28/23, Pukul 1.12 AM, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 15);

16. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Data Umum Perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor Perkara 36/Pid.Sus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst atas nama TERDAKWA SHOFUL ULUM, yang diakses melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman http://sipp.pn-jakartapusat.go.id/index.php/detil_perkara pada tanggal 5/28/23, Pukul 1.14 AM, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Int – 16);

Menimbang bahwa Fotocopy bukti surat P.Int – 2, P.Int – 8, P.Int – 11, tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P.Int – 1, P.Int – 3, P.Int – 4, P.Int – 5, P.Int – 7, P.Int – 9, P.Int – 10, bermeterai cukup berupa fotocopy dari fotocopy tanpa dicocokkan dengan aslinya, dan bukti surat P.Int – 6, P.Int – 12, P.Int – 13, P.Int – 14, P.Int – 15, P.Int – 16, bermeterai cukup berupa fotocopy dari printout selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi, yang memberikan keterangan sebagai berikut : tidak keberatan terhadap bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Pemohon Intervensi, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Pemohon Intervensi;

Menimbang bahwa dipersidangan penggugat asal/ termohon Intervensi telah pula mnejajukan alat bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotocopy dari hasil Scan berupa Bukti Surat Ukur dari Direktorat Pendaftaran Tanah No. 00203/Limo/2012 NIB : 10.27.03.04.01953 tanggal 15 Oktober 1973, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P/T.I.Intervensi - 01);



Menimbang bahwa terhadap Fotocopy bukti surat : P/T.I.Intervensi – 01 tersebut bermeterai cukup, dan berupa Fotocopy dari hasil Scant tanpa dicocokkan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 15 Juni 2023 Nomor 350 / Pdt. G/ 2022/ Pn. Dpk yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Mengabulkan Permohonan dari Pemohon Intervensi;
2. Menyatakan Pemohon Intervensi mempunyai hubungan dengan pokok perkara gugatan Nomor : 350/Pdt.G/2022/PN Dpk;
3. Memberikan izin kepada PT MEGA LIMO ESTATE sebagai pihak Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam proses perkara perdata Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk, sebagai Penggugat Intervensi ;
4. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
5. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa oleh karena berdasarkan putusan sela telah mengijinkan pihak penggugat intervensi dapat masuk sebagai pihak untuk kepentingan hukumnya atau Thesuenkom maka pihak Penggugat / Tergugat Intervensi I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotocopy Bukti Surat Akta Penggabungan PT. Adhi Persada Realty ke dalam PT. Adhi Persada Properti No. 42 tertanggal 18 Juni 2015 dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH Notaris di Jakarta, dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 22 Juni 2015 Nomor. AHU-AH.01.10-0105720, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 02);
2. Fotocopy Bukti Surat Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 01 tertanggal 22 Mei 2002 dibuat dihadapan Chairunnisa Said Selenggang, SH Notaris di Jakarta, dan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.C-15255 HT.01.01.TH.2002 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas tertanggal 14 Agustus 2002, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 03);
3. Fotocopy Bukti Surat Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham PT. Adhi Persada Properti Nomor. 176 tertanggal 22 November 2021 dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, SH, M.Kn Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

Halaman 40 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor AHU-0070037.AH.01.02 tertanggal 07 Desember 2021, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 05);

4. Fotocopy dari fotocopy Bukti Surat Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 01 Agustus 2013 dibuat dihadapan Erry Yuliani, SH Notaris di Kota Depok, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 07);

5. Fotocopy dari fotocopy Bukti Surat Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 dibuat dihadapan Erry Yuliani, SH. Notaris di Kota Depok, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 08);

6. Fotocopy dari fotocopy Bukti Surat Slip setoran/transfer di Bank Mandiri pada tanggal 03 Agustus 2013 dari PT. Adhi Persada Realti (Cek No. FV 328825, tanggal 03 Agustus 2013) ke Rekening Bank Mandiri Jayadi HM Nomor Rekening 1570003017580, sejumlah Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan validasi pembelian tanah Cinere, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 09);

7. Fotocopy dari fotocopy Bukti Surat Slip setoran/transfer di Bank Mandiri tertanggal 13 September 2013 dari PT. Adhi Persada Realti (Cek No. FX 204113, tanggal 13 September 2013) ke Rekening Bank Mandiri Jayadi HM Nomor Rekening 1570003017580, sejumlah Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan validasi pembelian tanah Cinere, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 10);

8. Fotocopy dari fotocopy Bukti Surat Nomor : 008/LGL-APR/XII/2014 tertanggal 09 Desember 2014 perihal Somasi, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 11);

9. Fotocopy dari fotocopy Bukti Surat Nomor : 023/Som-P&P/III/2015 tertanggal 10 Maret 2015 perihal Somasi dan Undangan Mediasi, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 12.a);

10. Fotocopy Bukti Surat Tanda terima dengan kop Praja & Partners kepada Jayadi Bin Haji Muchasyim (Jayadi HM) tertanggal 12 Maret 2015, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 12.b);

11. Fotocopy Bukti Surat Pernyataan Jayadi HM di atas materai tertanggal 16 Maret 2015, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P - 13);

Halaman 41 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Bahwa Fotocopy bukti surat P –02, P – 03, P – 05, P – 12.b , P – 13, tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat surat P – 07, P – 08, P – 09, P – 10, P – 11, P – 12.a, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada yang hadir Kuasa Penggugat Intervensi, yang memberikan keterangan : tidak keberatan terhadap bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi;

Menimbang bahwa dipersidangan pihak penggugat / Tergugat Intervensi I tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa dipersidangan pihak penggugat Intervensi telah mengajukan alat-alat bukti surat berupa ;

1. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, S.H., PPAT wilayah Bogor antara Sarmilih dengan Sudjono Barak Rimba, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 1);
2. Fotocopy Bukti Surat Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) Surat Ukur Nomor: 00653/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 2);
3. Fotocopy Bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Lunas) No. 032/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sudjono Barak Rimba dengan PT Mega Limo Estate, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 3);
4. Fotocopy Bukti Surat Akta Kuasa Untuk Menjual No. 234 tanggal 30 November 2022 yang dibuat di hadapan Rinasari Dwi Juli, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Bukti Surat Akta Pelepasan Hak No. 1 tanggal 04 April 2023 yang dibuat di hadapan Argarita, S.H., Notaris di Kota Depok, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 5);
6. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Putusan Mahkamah Agung RI No. 748 K/Pdt/2020 tanggal 14 April 2020, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 6);
7. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, S.H., PPAT wilayah Bogor antara Muntasil bin H. Muhasyim dengan Sudjono Barak Rimba, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 7);
8. Fotocopy Bukti Surat Sertipikat Hak Milik No. 47 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00652/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 8);
9. Fotocopy Bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Lunas) No. 033/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sudjono Barak Rimba dengan PT Mega Limo Estate, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 9);
10. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Kuasa Untuk Menjual No. 235 tanggal 30 November 2022 yang dibuat di hadapan Rinasari Dwi Juli, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 10);
11. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Akta Pelepasan Hak No. 2 tanggal 04 April 2023 yang dibuat di hadapan Argarita, S.H., Notaris di Kota Depok, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 11);
12. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 218/Pdt.G/2016/PN.Dpk. tanggal 21 November 2017, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 12);

Halaman 43 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



13. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 485/PDT/2018/PT.BDG tanggal 05 Desember 2018, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 13);

14. Fotocopy dari Printout Bukti Surat *Press Release* Pusat Penerangan Hukum Kejaksaan Agung RI Nomor: PR –909/075/K.3/Kph.3/06/2022 dengan Judul “Perkara Dugaan TINDAK PIDANA*Press Release* Pusat Penerangan Hukum Kejaksaan Agung RI Nomor: PR –909/075/K.3/Kph.3/06/2022 dengan Judul “Perkara Dugaan TINDAK PIDANA KORUPSI Pembelian Bidang Tanah Yang Dilakukan Oleh PT ADHI PERSADA REALTI Pada Tahun 2012 Sampai Dengan 2013 Naik Ke Tahap Penyidikan”, yang diakses melalui halaman <https://www.kejaksaan.go.id/berita/s/perkara-dugaan-tindak-pidana-korupsi-pembelian-bidang-tanah-yang-82c54> pada hari Minggu 28 Mei 2023 Pukul 12.44 AM, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 14);

15. Fotocopy dari Printout Bukti Surat *Press Release* Pusat Penerangan Hukum Kejaksaan Agung RI Nomor: PR – 1509/123/K.3/Kph.3/09/2022 dengan judul “5 (Lima) Orang Ditetapkan Sebagai Tersangka Dan Dilakukan Penahanan Dalam Perkara PT ADHI PERSADA REALTI” yang diakses melalui halaman <https://www.kejaksaan.go.id/berita/s/5-lima-orang-ditetapkan-sebagai-tersangka-dan-dilakukan-penaha-a001d> pada hari Minggu 28 Mei 2023 Pukul 1.06 AM, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 15);

16. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Data Umum Perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor Perkara 33/Pid.Sus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst atas nama TERDAKWA FERRY FEBRIANTO (MANTAN DIREKTUR UTAMA TERGUGAT INTERVENSI I/PENGGUGAT ASAL), yang diakses melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman http://sipp.pn-jakartapusat.go.id/index.php/detil_perkara , yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 16);

17. Fotocopy dari Printout Bukti Surat Data Umum Perkara Tindak Pidana Korupsi Nomor Perkara 36/Pid.Sus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst atas nama TERDAKWA SHOFUL ULUM (MANTAN DIREKTUR OPERASIONAL TERGUGAT NTERVENSI I/PENGGUGAT ASAL), yang diakses melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Halaman 44 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada halaman http://sipp.pn-jakartapusat.go.id/index.php/detil_perkara, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 17);

18.Fotocopy dari Fotocopy Bukti Surat Surat Panggilan Saksi dari Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan Nomor: B-3680/M.1.14.4/Ft.1/06/2023 tanggal 13 Juni 2023 atas nama Lora Melani Lowas B. Rimba untuk hadir di Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 18);

19.Fotocopy Tambahan Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2023 NOP : 32.78.011.005.032–0057.0, Letak Objek Pajak di KP Pekayon RT 001 RW 12, Cinere, Depok, seluas 17.500 m² atas nama Wajib Pajak SUDJONO BARAK RIMBA, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 19);

20.Fotocopy Tambahan Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2021 dengan NOP : 32.78.011.005.032–0058.0, Letak Objek Pajak di KP Pekayon, RT 001 RW 12, Cinere, Depok, seluas 20.000 m² atas nama Wajib Pajak SUDJONO BARAK RIMBA, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 20);

21.Fotocopy Tambahan Bukti Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, Bukti Pembayaran Lunas PBB dengan NOP: 327801100503200580 seluas 20.000 m² yang terletak di Kel. Cinere, Kec. Cinere, Prov. Jawa Barat, Tahun Pajak 2021, atas nama Wajib Pajak SUDJONO BARAK RIMBA, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 21);

22.Fotocopy Tambahan Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2023 dengan NOP : 32.78.011.005.032–0058.0, Letak Objek Pajak di KP Pekayon, RT 001 RW 12, Cinere, Depok, seluas 20.000 m² atas nama Wajib Pajak SUDJONO BARAK RIMBA, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi – 22);

23.Fotokopi Tambahan Bukti Surat dari hasil Printout Detil Perkara Nomor 33/Pid.Sus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst atas nama Terdakwa FERRY FEBRIANTO yang diakses melalui Website Relay On Pengadilan negeri Jakarta Pusat pada halaman <http://esp.perkara.info/pihak/#!/detil->

Halaman 45 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



[perkara/987285?flag=2](#), yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi - 23);

24. Fotokopi Tambahan Bukti Surat dari hasil Printout Detil Perkara Nomor 36/Pid.Sus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst atas nama Terdakwa Ir. SHOFUL ULUM yang diakses melalui Website Relay On Pengadilan negeri Jakarta Pusat pada halaman <http://esp.perkara.info/pihak/#/detil-perkara/987288?flag=2>, yang telah dilegalisir dan disahkan, (Bukti P.Intervensi - 24);

Fotocopy bukti surat tersebut seluruh seluruhnya telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P.Intervensi – 1, P.Intervensi – 7, P.Intervensi – 10, P.Intervensi – 18, berupa fotocopy dari fotocopy dan bukti surat P.Intervensi – 6, P.Intervensi – 12, P.Intervensi – 13, P.Intervensi – 14, P.Intervensi – 15, P.Intervensi – 16, P.Intervensi – 17, berupa Fotocopy dari Printout tanpa dicocokkan dengan aslinya, kemudian untuk bukti P.Intervensi - 23, P.Intervensi - 24 tersebut telah dibubuhi materai cukup, setelah diperiksa dan diteliti adalah berupa fotokopi dari hasil Printout selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi, yang memberikan keterangan : tidak keberatan terhadap bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat Intervensi, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat Intervensi ;

Menimbang bahwa dipersidangan pihak penggugat Intervensi telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut ;

1. Saksi Masnuri telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai dengan keyakinan agamanya yaitu ;
 - Bahwa saksi kenal dengan penggugat Intervensi namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan ;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa yang saat ini yaitu beralamat di Blok Keramat Limo Jalan Adalea kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok ;
 - Bahwa saksi saat ini ikut menggarap dilokasi tanah tersebut ;
 - Bahwa saksi mengetahui kalau tanah yang saksi garap tersebut adalah tanah milik dari PT. Mega Limo Estate ;
 - Bahwa saksi mengetahui kalau PT. Mega Limo Estate sebagai pemilik karena saksi meminta izin kepada PT. Mega Limo Estate untuk menggarap tanah tersebut ;

Halaman 46 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



- Bahwa saksi saat ini menggarap tanah milik dari PT. Mega limo estate dengan cara menanam tanaman singkong, papaya dan hasilnya untuk saksi ;
- Bahwa saat saksi menggarap tanah tersebut tidak ada perjanjian apa pun dengan pihak PT. Mega Limo Estate namun saksi hanya meminta izin saja ;
- Bahwa saksi menggarap tanah milik dari PT. Mega Limo Estate sejak tahun 2011 dan dengan luas kurang lebih 2.000 meter persegi ;
- Bahwa saksi menggarap tanah milik dari PT. Mega Limo Estate tidak ada mengeluarkan biaya apapun ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau diatas lahan tersebut selain dari saksi yang menggarapa ada juga yang lain sekitar 3 (tiga) dan 4 (empat) orang ;
- Bahwa saksi kalau orang menggarap tersebut mendapat izin dari PT. Mega Limo Estate ;
- Bahwa setahu saksi sampai saat ini tidak ada yang pernah menguasai dan menempati tanah tersebut selain dari PT. Mega Limo Estate ;
- Bahwa saksi sudah tinggal didaerah Kecamatan Limo sejak tahun 1986 dan tempat tinggal saksi dengan lokasi tanah milik dari PT. Mega Limo Estate agak jauh ;
- Bahwa Selama saksi menggarap untuk bercocok tanam dan ada gubuk yang saksi tempati namun saksi belum pernah bertemu/belum pernah ada petugas ukur yang datang sampai dengan sekarang ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau diatas tanah tersebut sudah ada plang-plang pemberitahuan yang berisi tanah tersebut adalah milik dari PT. Mega Limo Estate ;
- Bahwa setahu saksi kalau antara PT. Mega Limo Estate dan PT. Megapolitan adalah satu induk ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saudara Sarmili ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saudara Muntansil ;
- Bahwa saksi pernah mendengar nama Sujono dari Barak Rimba namun saksi tidak mengenal orangnya ;
- Bahwa saksi membenarkan foto plang yang diperlihatkan dipersidangan ;

Halaman 47 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



- Bahwa saksi tidak mengenal dengan PT. Adhi Persada Property ;
- Bahwa saksi mengetahui ada pemeriksaan setempat saat itu, namun saksi sedang berada di kebon;

Menimbang bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis hakim pada tanggal ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang menjadi pokok perselisihan sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat adalah sebagai berikut ;

- Bahwa penggugat merupakan PT. Adhi Persada Properti Perusahaan yang berbadan hukum berbentuk Perseroan terbatas berdasarkan akta pendirian Nomor 01 tertanggal 22 Mei 2002 dibuat dihadapan Notaris ;
 - Bahwa Tergugat merupakan kuasa dari ahli waris Almarhum Mutansil yang telah meninggal dunia pada tanggal 08 Pebruari 1995 dan kuasa tersebut dibawah tangan dan ditanda tangani oleh kuasa ahli waris Alm Mutansil berdasarkan surat kuasa ahli waris yang telah diketahui oleh Kelurahan Cinere dan dikuatkan oleh Kecamatan Limo dengan Register Nomor 470 /15/11/2002 ;
 - Bahwa Tergugat merupakan pemegang hak atas sebidang tanah hak milik nomor 47 / cinere seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi dilihat dari gambar situasi tercatat atas nama Mutansil yang terletak di Propinsi Jawa barat ;
 - Bahwa penggugat dengan tergugat sepakat mengikatkan diri untuk melakukan transaksi jual beli terhadap tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT dengan kesepakatan harga Rp. 500.000 (lima ratus ribu) permeter atau senilai total Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) sebagaimana yang tertuang didalam akta pengikatan jual beli dengan nomor 02 tertanggal 01 Agustus 2013 ;
 - Bahwa Tergugat juga selaku penerima kuasa ahli waris dari Sarmilih berdasarkan akta kuasa tanggal 31 Juli 2013 nomor 19 dibuat dihadapan Turut tergugat selaku Notaris di Kota Depok ;
 - Bahwa berdasarkan surat kuasa ahli waris tersebut Tergugat telah pula sepakat mengikatkan diri dengan Penggugat dalam
- Halaman 48 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.*



pengikatan jual beli atas sebidang tanah hak milik dengan nomor 46 / Cinere seluas 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus) meter persegi berdasarkan surat ukur tanggal 09 Juli 1973 atas nama Sarmilih dengan kesepakatan harga Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) permeter sehingga total nilai keseluruhan adalah Rp. 8.750.000.000 (delapan Milyar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

- Bahwa tergugat telah melakukan penjual terhadap tanah tersebut kepada pihak lain sehingga pihak penggugat mengalami kerugian karena penggugat sudah melakukan pembayaran kepada tergugat senilai Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa penggugat meminta untuk uang pembayaran yang sudah diberikan kepada tergugat untuk dikembalikan ;
- Bahwa penggugat meminta untuk jual beli berdasarkan akta pengikatan jual beli nomor 01, 02 tersebut untuk dibatalkan

Menimbang bahwa terhadap perkara aquo tidak dilakukan mediasi dikarenakan pihak Tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun sudah dipanggil secara sah patut hal ini diatur berdasarkan Pasal 4 ayat 2 “ Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara patut ;
- b. gugatan balik (rekonvensi) dan masuknya pihak ketiga dalam suatu perkara (intervensi);

menimbang bahwa berdasarkan aturan tersebut diatas maka Majelis menilai tidak dilakukan mediasi terhadap perkara aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu yaitu mengenai ;

20. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji / Wanprestasi ?
21. Apakah benar Tergugat telah melakukan jual beli terhadap tanah yang bersengketa kepada pihak lain ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;



Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-13 ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama dalil gugatan penggugat yang dihubungkan dengan surat bukti dan saksi-saksi dari pihak yang berperkara Maka Majelis hakim menyimpulkan fakta-fakta hukum yang akan Majelis Hakim pergunakan sekaligus dalam mempertimbangkan petitum gugatan dari pengugat satu persatu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan point 1 pada pokoknya meminta supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa karena sifat permohonannya maka sebelum mempertimbangkan petitum point 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa oleh karena dipersidangan Tergugat /Tergugat Intervensi II dan turut tergugat / tergugat Intervensi III sudah tidak pernah lagi hadir dipersidangan sehingga Majelis menilai tergugat I / Tergugat Intervensi II tidak mempergunakan haknya untuk membantah dalil-dalil gugatan dari penggugat asal ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitium dari gugatan penggugat asal pada poin ke 2 yaitu meminta untuk Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan Ingkar Janji atau wan prestasi ;

Menimbang bahwa didalam dalil posita gugatan penggugat menjelaskan bahwa tergugat selaku penerima Kuasa dari Ahli waris Alm Mutansil dan Alm Sarmilih telah menjual tanah yang terletak di Cinere berdasarkan Sertifikat Hak milik nomor 46 / Cinere dengan luas 17.500 meter persegi dan sertifikat hak milik dengan nomor 47 / Cinere dengan dengan luas 20.000 meter persegi kepada Penggugat dan telah diikat dalam Akta Perikatan Jual Beli dengan nomor 01 tertanggal 01 Agustus 2013 dan akta perjanjian jual beli nomor 02 tertanggal 01 Agustus 2013 dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris dan berdasarkan kesepakatan akta Perikatan jual beli tersebut kemudian Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.470.000.000 (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) ke Tergugat namun setelah penggugat mendapat laporan dan informasi ternyata tanah objek yang dijual oleh pihak tergugat kepada penggugat sudah berpindah tangan atau sudah dijual kepada pihak lain maka penggugat merasa dirugikan terhadap perbuatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat ;

Halaman 50 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Menimbang bahwa Perikatan Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (“AJB”) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

Menimbang bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) dan Akta Jual Beli (AJB). PPJB adalah perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah secara hukum, Perjanjian ini menjadi pengikatan di awal sebelum calon pembeli dan calon penjual membuat AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Poin – poin penting pada PPJB meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah.

Menimbang bahwa terhadap kesepakatan dari jual beli ini harus kita pahami dan harus kita pedomani berdasarkan aturan sebagaimana tertuang didalam **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (“SEMA No. 4 Tahun 2016”)** yang mengatur:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).

Halaman 51 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau ;

Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau ;

Menimbang bahwa Majelis menilai penggugat telah melakukan transaksi jual beli dari tergugat terhadap objek tanah yang terletak di jalan raya cinere kota Depok dan jual beli tersebut dituangkan berdasarkan akta perjanjian jual beli dengan nomor 01 tertanggal 01 Agustus 2013 dan akta perjanjian jual beli nomor 02 tertanggal 01 Agustus 2013 dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris menurut penggugat didalam dalil gugatan aquo bahwa tergugat adalah selaku pemegang kuasa dari ahli waris Alm Mutansil dengan ahli waris Alm Sarmilih namun setelah dilihat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak penggugat maka terhadap surat kuasa dari ahli waris Alm Mutansil dan Alm Sarmilih tidak dapat diperlihatkan oleh penggugat sebagai bukti dipersidangan sehingga Majelis menilai Penggugat menyampaikan dalil gugatan tanpa didasari oleh bukti sehingga apa yang disampaikan oleh penggugat dalam gugatan pada poin posita ini tidak berdasarkan hukum ;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan bahwa penggugat melakukan transaksi jual beli terhadap tergugat terhadap objek sengketa yang telah bersertifikat hak milik nomor 46 dan nomor 47 / Cinere dan transaksi itu dilakukan oleh penggugat dengan tergugat pada tahun 2013 berdasarkan akta pengikatan jual beli dengan nomor 01, 02 pada tanggal 01 Agustus 2013 dihadapan Turut tergugat sedangkan berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi yaitu berupa Sertifikat hak Milik nomor 46 / Cinere menjelaskan bahwa sertiifkat hak milik tersebut sudah atas nama Sudjono Barak Rimba kemudian berdasarkan bukti perjanjian pengikatan jual beli antara pengugat Intervensi

Halaman 52 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



dengan Sudjono Barak Rimba sudah terbit sebagaimana tertuang didalam bukti P-3 yang telah dibayar lunas oleh penggugat Intervensi secara lunas dengan nomor 032 /MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 ;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti P. intervensi -8 berupa Sertifikat hak milik nomor 47 / Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cinere Kota Depok Profinsi Jawa barat dan telah dilakukan transaksi jual beli antara Sudjono dengan Penggugat Intervensi berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli antara pengugat Intervensi dengan Sudjono Barak Rimba sudah terbit sebagaimana tertuang didalam bukti P.I intervensi-9 yang telah dibayar oleh penggugat Intervensi secara lunas dengan nomor 033 /MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 ;

Menimbang bahwa penggugat asal / Tergugat Intervensi mendalilkan kalau penggugat asal telah mengikat diri dalam jual beli dari tergugat I / Tergugat Intervensi II dikarenakan Tergugat merupakan pihak yang menerima kuasa dari Ahli waris Tuan Mutansil dengan dasar itu penggugat mengikatkan diri kepada tergugat untuk melakukan pengikatan jual beli sebagaimana yang tertuang didalam surat Akta pengikatan jual beli nomor 01 dan nomor 02 tertanggal 01 Agustus 2013 sehingga setelah penggugat mendapat informasi dari pihak lain kalau tanah atau objek perkara dengan nomor sertifikat hak milik nomor 46/ Cinere dan nomor 47/ Cinere tersebut telah dijual maka penggugat meminta untuk akta perjanjian jual beli nomor 01 dan nomor 02 tersebut dibatalkan ;'

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan dari Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2016 tentang pembeli beritad baik tersebut Majelis menilai ada beberapa poin yang telah dilanggar oleh penggugat didalam transaksi jual beli terhadap objek tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 46 / cinere dan nomor 47 / cinere tersebut terutama mengenai Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, karena Penggugat tidak meneliti dan mencermati secara terang dan jelas mengenai status terhadap kepemilikan dari objek tanah yang diperjual belikan dalam hal ini mengenai Sertifikat hak milik dari pihak penjual atau tergugat sedangkan saat itu status dari Sertifikat hak milik nomor 46 / Cinere dengan luas 17.500 meter persegi dan sertifikat hak milik dengan nomor 47 / Cinere dengan dengan luas 20.000 meter persegi sudah berstatus atas nama

Halaman 53 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudjono Barak Rimba kemudian telah pula dijual kepada Penggugat Intervensi yaitu PT. Mega Limo Estate / PT. Megapolitan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibayar lunas tertanggal 12 Maret 2008 (vide bukti P.Intervensi -3 dan Vide Bukti p. Intervensi 9) artinya bahwa tanah yang diperjual belikan oleh pihak Penggugat tersebut adalah tanah milik dari Pengugat Intervensi dan bukan tanah milik dari Tergugat artinya bahwa penggugat tidak menerapkan prinsip kehati-hatian didalam melakukan transaksi jual beli terhadap objek tanah tersebut sehingga Majelis menilai jual beli yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat sudah dapat dinyatakan cacat menurut hukum ;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 1 Peraturan pemerintah no 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” sedangkan saat terjadi jual beli antara penggugat dengan tergugat saat itu Sertifikat hak milik nomor 46 / Cinere dengan luas 17.500 meter persegi dan sertifikat hak milik dengan nomor 47 / Cinere dengan dengan luas 20.000 meter persegi sudah berstatus atas nama Sudjono Barak Rimba ;

Menimbang bahwa terhadap Sertifikat hak milik nomor 46 / Cinere dengan luas 17.500 meter persegi dan sertifikat hak milik dengan nomor 47 / Cinere dengan dengan luas 20.000 meter persegi sudah berstatus atas nama Sudjono Barak Rimba kemudian dari Sudjono Barak Rimba telah mengikatkan diri kepada PT. Mega Limo Estate dalam jual beli sebagaimana yang tertuang didalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibayar lunas tertanggal 12 Maret 2008 (vide bukti P.Intervensi -3 dan Vide Bukti p. Intervensi 9) maka sudah melekatlah hak kepemilikan tersebut ke pihak PT. Mega Limo Estate atau penggugat Intervensi ;

Menimbang bahwa penggugat asal mendalilkan bahwa bentuk dari transaksi jual beli tersebut didasari oleh kepercayaan, konsep ini sangat tidak lazim untuk dikemukakan karena semua nya harus didasari oleh evident atau bukti dari kepemilikan dari pihak penjual, apakah benar penjual merupakan selaku pemilik terhadap objek yang akan diperjual belikan ;

Menimbang bahwa majelis menilai berdasarkan bukti yang diajukan oleh pihak penggugat berupa P-7 dan P-8 yang merupakan bukti surat akta pengikatan jual beli antara penggugat dengan tergugat selaku pihak kuasa

Halaman 54 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



dari ahli waris dari Alm. Mutansil dan Alm Sarmilih sudah seharusnya dinyatakan cacat demi hukum karena transaksi jual beli terhadap objek tanah berdasarkan Sertifikat hak milik nomor 46 / Cinere dengan luas 17.500 meter persegi dan sertifikat hak milik dengan nomor 47 / Cinere dengan dengan luas 20.000 meter persegi sudah berstatus atas nama Sudjono Barak Rimba kemudian telah pula dijual kepada PT. Mega Limo Estate / PT. Megapolitan dan dengan kelalaian dari pihak penggugat tidak menerapkan prinsip kehati hatian dan ketelitian dalam melakukan transaksi jual beli sebagaimana yang dianjurkan berdasarkan Sema Nomor 4 tahun 2016 mengenai Pembeli beretikad baik ;

Menimbang bahwa oleh karena penggugat tidak melakukan prinsip kehati hatian dan tidak meneliti terlebih dahulu terhadap status kepemilikan terhadap objek tanah tersebut dan akta pengikatan jual beli dengan nomor 01 dan 02 tanggal 01 Agustus 2013 telah cacat menurut hukum maka sudah seharusnya untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin dua ini untuk ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan pengugat asal pada poin ke 3 yaitu meminta kepada Majelis untuk melakukan sita jamin terhadap objek sengketa, terhadap petitum dari penggugat pada poin ini Majelis menilai bahwa oleh karena kepemilikan dari tanah sengketa tersebut bukan merupakan milik dari tergugat maka sudah seharusnya untuk petitum dalam gugatan ini untuk ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan petitum ke 4 dari gugatan penggugat asal yaitu meminta tergugat untuk mengembalikan kerugian yang dialami oleh penggugat, terhadap hal ini Majelis menilai bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas oleh karena perjanjian pengikatan jual beli antara penggugat dengan tergugat sebagaimana tertulis dalam akta pengikatan jual beli nomor 01 dan 02 tertanggal 01 Agustus 2013 cacat hukum maka sudah seharusnya untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ini untuk ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan untuk petitum ke 5 dari penggugat asal yang meminta untuk membayar uang dwangsom, terhadap hal ini majelis menilai oleh karena perjanjian pengikatan jual beli antara penggugat dengan tergugat dinyatakan cacat menurut hukum maka sudah seharusnya untuk petitum ini dinyatakan ditolak ;

Halaman 55 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat asal ditolak secara keseluruhannya maka berdasarkan pasal 118 HiR sudah seharusnya pihak penggugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangan petitum ke 7 dari surat gugatan penggugat yang meminta untuk putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, Verzet ataupun banding terhadap petitum ini Majelis menilai oleh karena gugatan penggugat sudah dinyatakan ditolak seluruhnya maka sudah seharusnya untuk petitum ini untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 1. beralasan hukum untuk ditolak keseluruhannya ;

DALAM INTERVENSI

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam intervensi dengan surat gugatan intervensi tanggal 27 Juni 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa atas Permohonan Intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi (mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan Gugatan Intervensi ini), Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk telah **menjatuhkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Depok Nomor : 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk. tanggal 13 Juni 2023**, dengan amar sebagai berikut:

“MENGADILI

1. *Mengabulkan permohonan dari Pemohon Intervensi;*
2. *Menyatakan permohonan intervensi mempunyai hubungan dengan pokok gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk.;*
3. ***Memberikan izin kepada PT Mega Limo Estate sebagai pihak dalam proses perkara perdata dengan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk. sebagai Penggugat Intervensi;***
4. *Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;*

Halaman 56 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



5. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir.”

- Berdasarkan Putusan Sela tersebut, maka selanjutnya Penggugat Intervensi selaku pihak yang berkepentingan mengajukan Gugatan Intervensi untuk mempertahankan hak dan kepentingannya.

POSITA

Adapun alasan diajukannya Gugatan Intervensi *in casu* adalah sebagai berikut :

1. PENGGUGAT INTERVENSI ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SHM NO. 46/CINERE DAN SHM NO. 47/CINERE

1.1. MENGENAI TANAH SHM NO. 46/CINERE

1.1.1. Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat (selanjutnya disebut “SHM No. 46/Cinere”), berdasarkan riwayat kepemilikan sebagai berikut:

a) Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, S.H., PPAT wilayah Bogor, dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah), antara **Sarmilih selaku Pihak Penjual dengan Sudjono Barak Rimba selaku Pihak Pembeli** (dahulu Direktur dan Pemegang Saham Penggugat Intervensi);

b) Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00653/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari

Halaman 57 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973; dan

c) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Lunas) No. 032/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sudjono Barak Rimba dengan Penggugat Intervensi, yang membuktikan adanya penjualan dan penyerahan SHM No. 46/Cinere dari Sudjono Barak Rimba kepada Penggugat Intervensi.

1.1.2. Bahwa dikarenakan Sdr. Sudjono Barak Rimba telah meninggal dunia sebelum dilakukannya balik nama SHM No. 46/Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba kepada PT Mega Limo Estate (Penggugat Intervensi), maka Para Ahli Waris Alm. Sudjono Barak Rimba memberikan kuasa kepada Penggugat Intervensi untuk menjual tanah SHM No. 46/Cinere serta membuat Akta Pelepasan Hak, sebagai berikut:

a) Akta Kuasa Untuk Menjual No. 234 tanggal 30 November 2022 yang dibuat di hadapan Rinasari Dwi Juli, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, **dari Para Ahli Waris Alm. Sudjono Barak Rimba kepada Penggugat Intervensi atas bidang tanah SHM No. 46/Cinere;**

b) Akta Pelepasan Hak No. 1 tanggal 04 April 2023 yang dibuat di hadapan Argarita, S.H., Notaris di Kota Depok, yang pada pokoknya berisi **Para Ahli Waris Sdr. Sudjono Barak Rimba telah melepaskan segala hak yang ada pada dan dapat dijalankan oleh Para Ahli waris atas sebidang tanah SHM No. 46/Cinere kepada Penggugat Intervensi.**

1.1.3. Bahwa kepemilikan Penggugat Intervensi atas tanah SHM No. 46/Cinere di atas tergambar dalam bagan di bawah ini:

Halaman 58 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Akta Jual Beli
No. 23/18/Sawangan/1983
tanggal 28 Januari 1983

SUDJONO BARAK RIMBA

SARMILIH

SHM No. 46/Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
No. 032/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008

PT MEGA LIMO ESTATE

Diikuti dengan:

Akta Kuasa Untuk Menjual No. 234 tanggal 30 November 2022 dari Ahli Waris alm. Sudjono Barak Rimba kepada PT Meg
Akta Pelepasan Hak No. 1 tanggal 04 April 2023 dari Ahli Waris alm. Sudjono Barak Rimba kepada PT Mega Limo Estate.

1.1.4. Bahwa perlu menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, Sdr. Sarmilih HM selaku pemilik tanah SHM No. 46/Cinere terdahulu, pernah mengajukan gugatan melawan Sdr. Sudjono Barak Rimba, yang pada pokoknya meminta agar Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 antara Sdr. Sarmilih dengan Sdr. Sudjono Barak Rimba atas tanah SHM No. 46/Cinere dinyatakan batal demi hukum.

Akan tetapi, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk. tanggal 21 November 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 484/PDT/2018/PT.BDG tanggal 10 Januari 2019 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 748 K/Pdt/2020 tanggal 14 April 2020, **gugatan Sdr. Sarmilih tersebut DITOLAK untuk seluruhnya**, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Bahwa tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Cinere semula adalah milik Penggugat yang terbukti telah dijual kepada Tergugat dengan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 59 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



**23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983,
di hadapan Hulman Sipahutar, S.H., selaku
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);**

**Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan
dalil gugatannya bahwa Sertifikat Hak Milik
Nomor 46/Cinere telah hilang karena terbukti
Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Cinere tersebut
dalam penguasaan Tergugat, sehingga
Penggugat tidak lagi berhak atas objek
sengketa;"**

(Vide halaman 4 Putusan Mahkamah Agung RI
No. 748 K/Pdt/2020 tanggal 14 April 2020)

Berdasarkan Putusan tersebut, terbukti dan tidak
terbantahkan lagi bahwa Jual Beli Tanah SHM No.
46/Cinere antara Sdr. Sarmilih dengan Sdr. Sudjono Barak
Rimba adalah sah dan Sdr. Sarmilih tidak lagi berhak atas
Tanah SHM No. 46/Cinere. **Oleh karena itu, Sdr.
Sudjono Barak Rimba berhak untuk menjual Tanah
SHM No. 46/Cinere kepada Pemohon Intervensi.**

1.2. MENGENAI TANAH SHM NO. 47/CINERE

1.2.1. Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah
atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere
seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) yang
terletak di atas bidang tanah di Kelurahan Cinere,
Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat
(selanjutnya disebut "**SHM No. 47/Cinere**"), berdasarkan
riwayat kepemilikan sebagai berikut:

**a) Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983
tanggal 28 Januari 1983** yang dibuat di hadapan
Hulman Sipahutar, S.H., PPAT wilayah Bogor,
dengan harga Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta
Rupiah), antara **Muntasil bin H. Muhasyim selaku
Pihak Penjual dengan Sudjono Barak Rimba
selaku Pihak Pembeli** (dahulu Direktur dan
Pemegang Saham Penggugat Intervensi);

Halaman 60 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



b) **Sertipikat Hak Milik No. 47 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00652/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973; dan**

c) **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Lunas) No. 033/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sudjono Barak Rimba dengan Penggugat Intervensi, yang membuktikan adanya penjualan dan penyerahan SHM No. 47/Cinere dari Sudjono Barak Rimba kepada Penggugat Intervensi.**

1.2.2. Bahwa dikarenakan Sdr. Sudjono Barak Rimba telah meninggal dunia sebelum dilakukannya balik nama SHM No. 47/Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba kepada PT Mega Limo Estate (Penggugat Intervensi), maka Para Ahli Waris Alm. Sudjono Barak Rimba memberikan kuasa kepada Penggugat Intervensi untuk menjual tanah SHM No. 47/Cinere serta membuat Akta Pelepasan Hak, sebagai berikut:

a) **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 235 tanggal 30 November 2022 yang dibuat di hadapan Rinasari Dwi Juli, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, dari Para Ahli Waris Alm. Sudjono Barak Rimba kepada Penggugat Intervensi atas bidang tanah SHM No. 47/Cinere; dan**

b) **Akta Pelepasan Hak No. 2 tanggal 04 April 2023 yang dibuat di hadapan Argarita, S.H., Notaris di Kota Depok, yang pada pokoknya berisi Para Ahli Waris Sdr. Sudjono Barak Rimba telah melepaskan segala hak yang ada pada dan dapat dijalankan oleh Para Ahli waris atas sebidang**

Halaman 61 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



tanah SHM No. 47/Cinere kepada Penggugat Intervensi.

1.2.3. Bahwa kepemilikan Penggugat Intervensi atas tanah SHM No. 47/Cinere di atas tergambar dalam bagan di bawah ini:

Akta Jual Beli
No. 24/19/Sawangan/1983
tanggal 28 Januari 1983

MUNTASIL BIN H. MUHAS

SUDJONO BARAK RIMBA

SHM No. 47/Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
No. 033/MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008

PT MEGA LIMO ESTATE

Diikuti dengan :

Akta Kuasa Untuk Menjual No. 235 tanggal 30 November 2022 dari Ahli Waris alm. Sudjono Barak Rimba kepada Akta Pelepasan Hak No. 2 tanggal 04 April 2023 dari Ahli Waris alm. Sudjono Barak Rimba kepada PT Mega Lir

1.2.4. Bahwa perlu menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, sebelum diajukannya gugatan *a quo*, Kuasa Waris dari Alm. Muntasil merupakan pemilik atas tanah SHM No. 47/Cinere terdahulu, pernah mengajukan gugatan terhadap Sdr. Sudjono Barak Rimba yang pada pokoknya meminta agar Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 dinyatakan batal demi hukum.

Akan tetapi, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 218/Pdt.G/2016/PN.Dpk. tanggal 21 November 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 485/PDT/2018/PT.BDG tanggal 05 Desember 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 877 K/Pdt/2020 tanggal 22 April 2020, **gugatan Kuasa Waris dari Alm. Muntasil tersebut ditolak untuk seluruhnya**, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Halaman 62 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



“.....**bahwa benar telah terjadi peralihan Hak atas tanah berdasarkan Akta Jual-Beli No.24/19/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 antara MUNTASIL selaku penjual dan SUDJONO BARAK RIMBA selaku pembeli,** dimana bukti berupa Sertifikat Hak Milik No.47/Cinere atas nama Muntasil telah diserahkan oleh penjual (Penggugat) dan disimpan oleh Tergugat I sebagai pihak pembeli.”

(Vide halaman 61 paragraf 1 Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 218/Pdt.G/2016/PN.Dpk. tanggal 21 November 2017)

Berdasarkan Putusan tersebut, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Jual Beli Tanah SHM No. 47/Cinere antara Sdr. Muntasil dengan Sdr. Sudjono Barak Rimba adalah sah. **Oleh karena itu, Sdr. Sudjono Barak Rimba berhak untuk menjual Tanah SHM No. 47/Cinere kepada Penggugat Intervensi.**

1.3. Berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan **Penggugat Intervensi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah SHM No. 46/Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba dan SHM No. 47/Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba.**

2. AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 1 TANGGAL 01 AGUSTUS 2013 & AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 2 TERTANGGAL 01 AGUSTUS 2013 ANTARA TERGUGAT INTERVENSI I DENGAN TERGUGAT INTERVENSI II DI HADAPAN TERGUGAT INTERVENSI III HARUS DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (NULL AND VOID)

2.1. Bahwa dalam Surat Gugatan tertanggal 12 Desember 2022 Tergugat Intervensi I pada pokoknya menyatakan Tergugat Intervensi II telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dalam

Halaman 63 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



proses pengikatan jual beli tanah yang tertuang dalam Akta sebagai berikut:

- **Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 01 Agustus 2013** yang dibuat di hadapan Tergugat Intervensi III, atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana Gambar Situasi tertanggal tanggal 08 Juli 1973 Nomor 327/1973 tercatat atas nama Muntasil, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok (dahulu Kab. Bogor), Kecamatan Sawangan (saat ini Kec. Limo), Desa Cinere;
- **Akta Pengikatan Jual Beli No. 2, tertanggal 01 Agustus 2013** yang dibuat di hadapan Tergugat Intervensi III, atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana Gambar Situasi tertanggal tanggal 09 Juli 1973 Nomor 327/1973 tercatat atas nama Sarmilih, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok (dahulu Kab. Bogor), Kecamatan Sawangan (saat ini Kec. Limo), Desa Cinere.

untuk selanjutnya kedua akta pengikatan jual beli tersebut di atas secara bersama-sama disebut sebagai "**Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa**", sedangkan bidang tanah SHM No. 46/Cinere dan SHM No. 47/Cinere secara bersama-sama disebut sebagai "**Tanah Sengketa**".

2.2. Bahwa syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. **Suatu kausa yang halal;**

2.3. Bahwa mengenai kausa yang halal, **Pasal 1337 KUHPerdata** menjelaskan sebagai berikut,

"Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum."

Halaman 64 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Hal senada juga diuraikan oleh **Prof. Subekti, S.H.**, dalam bukunya berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perdata", halaman 137, sebagai berikut,

"Adapun suatu causa yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban"

2.4. Bahwa faktanya, Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II di hadapan Tergugat Intervensi III **mengandung kausa yang tidak halal**, dengan uraian sebagai berikut:

2.4.1. TERGUGAT INTERVENSI I DAN TERGUGAT INTERVENSI II MELAKUKAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH MILIK PIHAK LAIN (PENGGUGAT INTERVENSI)

- Sebagaimana telah kami uraikan pada angka 1 Gugatan Intervensi ini, Tanah Sengketa diperjualbelikan antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II di hadapan Tergugat Intervensi III seluruhnya adalah **milik Penggugat Intervensi**;
- Bahwa Penggugat Intervensi tidak pernah menjual maupun melepaskan hak atas Tanah Sengketa kepada pihak mana pun dan tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak mana pun untuk mengalihkan hak atas Tanah Sengketa tersebut kepada Tergugat Intervensi I.
- Bahwa tindakan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II yang secara sengaja dan sadar melakukan pengikatan jual beli tanah milik Penggugat Intervensi tanpa persetujuan Penggugat Intervensi selaku pemilik yang sah jelas dan nyata sangat merugikan hak Penggugat Intervensi, oleh karenanya perbuatan tersebut bertentangan dengan **Pasal 1340 KUHPerdata** yang selengkapnya mengatur,

*"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. **Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga**; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak*

Halaman 65 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317.”

Selain itu, tindakan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II tersebut juga **melanggar** asas kepatutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdata dan **melanggar** hak subjektif Penggugat Intervensi selaku pemilik yang sah atas Tanah Sengketa tersebut.

2.4.2. TERGUGAT INTERVENSI I ADALAH PEMBELI YANG CEROBOH / TIDAK BERIKTIKAD BAIK

- Bahwa berdasarkan praktik peradilan, **setiap pembeli yang tidak meneliti hak dan status tanah saat pembelian, dikualifikasikan sebagai pembeli yang ceroboh / tidak beriktikad baik dan oleh karenanya ia tidak dilindungi oleh hukum**, sebagaimana kaidah hukum dalam Yurisprudensi Nomor 1816K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 kutip sebagai berikut,

“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beriktikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah berperkar. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu.”

- Bahwa kriteria pembeli yang beriktikad baik juga dirumuskan dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (“SEMA No. 4 Tahun 2016”)** sebagai berikut:

“Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

Halaman 66 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;**
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- **Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh**

Halaman 67 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

- Bahwa faktanya, Tergugat Intervensi I selaku Pihak Pembeli **tidak pernah melakukan penelitian atas tanah yang diperjualbelikan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)**, sebab jika dilakukan, maka Tergugat Intervensi I akan menemukan fakta sebagai berikut:

c. **Bahwa kepemilikan dalam SHM No. 46/Cinere tidak lagi beratasnamakan Sdr. Sarmilih, melainkan telah beralih menjadi atas nama Sudjono Barak Rimba;**

d. **Bahwa kepemilikan dalam SHM No. 47/Cinere tidak lagi beratasnamakan Sdr. Muntasil, melainkan telah beralih menjadi atas nama Sudjono Barak Rimba;**

e. **Fisik Kedua SHM tersebut tidak ada dalam penguasaan Tergugat Intervensi II, melainkan ada pada Penggugat Intervensi;**

f. **Terhadap kedua bidang tanah SHM No. 46/Cinere dan SHM No. 47/Cinere telah dialihkan dari Sudjono Barak Rimba kepada Penggugat Intervensi melalui PPJB Lunas.**

- Selain itu, Tergugat Intervensi I selaku Pihak Pembeli **tidak pernah melakukan penelitian dan pemeriksaan secara langsung ke lokasi Tanah Sengketa**, sebab jika dilakukan maka Tergugat Intervensi I akan mendapatkan fakta **bahwa tidak ada satu pun bidang Tanah Sengketa yang dikuasai oleh Tergugat Intervensi II, melainkan dikuasai oleh Penggugat Intervensi.**

2.4.3. TERGUGAT INTERVENSI I SEJAK SEMULA MENGETAHUI DAN MENYADARI BAHWA TERGUGAT INTERVENSI III TIDAK MELAKSANAKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SENGKETA

- Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang

Halaman 68 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, khususnya Pasal 54 ayat (1), sebelum pembuatan Akta jual beli tanah, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat.

- Faktanya, sebagaimana diakui oleh Tergugat Intervensi I dalam angka 30 Surat Gugatannya, **Tergugat Intervensi III selaku PPAT tidak melakukan pengecekan atau melakukan konfirmasi kepada pejabat atau instansi terkait atas bukti-bukti kepemilikan Tanah Sengketa.**

- Bahwa atas lalainya Tergugat Intervensi III melaksanakan kewajibannya namun **Tergugat Intervensi I tetap saja bersedia untuk mengadakan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa di hadapan Tergugat Intervensi III**, dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan bahwa jual beli tanah tersebut didasarkan pada **iktikad buruk (*bad faith*) atau persekongkolan jahat antara Para Tergugat Intervensi.**

2.5. Bahwa pelanggaran terhadap syarat kausa yang halal mengakibatkan perjanjian **tidak memiliki kekuatan hukum**, sebagaimana ketentuan **Pasal 1335 KUHPerdata** yang mengatur,

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”

Hal senada diuraikan oleh **Prof Subekti, S.H.** dalam bukunya berjudul “Hukum Perjanjian”, halaman 22, sebagai berikut,

“Apabila suatu syarat objektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjian adalah batal demi hukum (null and void). Dalam hal demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.”

2.6. Oleh karena tidak terbantahkan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa dilakukan secara melawan hukum dan **Halaman 69 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.**



melanggar hak subjektif Penggugat Intervensi, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan **Akta Pengikatan Jual Beli No.1, tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Tergugat Intervensi III dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tertanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Tergugat Intervensi III batal demi hukum (null and void) dan segala hak apa pun yang timbul dari Akta-Akta tersebut, tidak memiliki akibat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.**

3. GUGATAN A QUO MERUPAKAN VEXATIOUS LITIGATION ATAU GUGATAN DENGAN IKTIKAD BURUK UNTUK MENGHINDARI PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA DALAM PERKARA TINDAK PIDANA KORUPSI “PENGADAAN LAHAN PT ADHI PERSADA PROPERTI PERIODE 2012 – 2013” YANG SEDANG BERJALAN DI PENGADILAN TINDAK PIDANA KORUPSI PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

3.1. Bahwa perlu menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa yang terjadi antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II di hadapan Tergugat Intervensi III **tidaklah semata-mata merupakan hubungan keperdataan, melainkan (diduga) sebagai suatu TINDAK PIDANA KORUPSI YANG MENIMBULKAN KERUGIAN KEUANGAN NEGARA,** sebagaimana kasus posisi perkara yang diuraikan oleh Direktur Penyidikan Jaksa Agung Muda Bidang Tindak Pidana Khusus Kejaksaan Agung RI dalam konferensi pers pada tanggal 22 September 2022, yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut:

“PT Adhi Persada Realty (Tergugat Intervensi I) dengan tanpa kajian dan melanggar SOP telah melakukan pengadaan tanah yang terletak di Jalan Raya Limo Cinere seluas 20 ha senilai Rp.60.262.194.850 (enam puluh miliar dua ratus enam puluh dua juta seratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus lima puluh Rupiah) yang seolah-olah tanah tersebut adalah milik PT Cahaya Inti Cemerlang yang ternyata tanah Halaman 70 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



tersebut bukan milik PT CIC sehingga yang berhasil didapatkan hanya seluas 1.2 ha.

Dan dengan dalih memasarkan produk pembangunan perumahan di tanah tersebut, kemudian PT APR (in casu Tergugat Intervensi I) kembali mengeluarkan dana senilai Rp26.064.872.316 (dua puluh enam miliar enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu tiga ratus enam belas rupiah) **yang tidak bisa dipertanggungjawabkan penggunaannya**. Sehingga total dalam pengadaan tanah tersebut, PT APR (in casu Tergugat Intervensi I) mengeluarkan dana Rp.86.327.067.166 (delapan puluh enam miliar tiga ratus dua puluh tujuh juta enam puluh tujuh ribu seratus enam puluh enam Rupiah)”

3.2. Bahwa dalam perkara tindak pidana korupsi dalam pengadaan lahan tersebut ditetapkan 5 (lima) orang Terdakwa yang mana 2 (dua) diantaranya merupakan Direktur Tergugat Intervensi I, yakni Terdakwa **FERRY FEBRIANTO (dahulu Direktur Utama Termohon Intervensi I)** dan Terdakwa **SHOFUL ULUM (dahulu Direktur Operasional Termohon Intervensi I)**;

3.3. Bahwa berdasarkan data pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dapat diakses melalui halaman www.sipp.pn-jakartapusat.go.id, proses persidangan terhadap 5 (lima) orang Terdakwa masih berjalan dengan perkembangan sebagai berikut:

No.	Nama Terdakwa	Nomor Perkara	Jadwal Sidang
1	FERRY FEBRIANTO (d/h Direktur Utama Tergugat Intervensi I)	33/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	Saksi dari Penuntut Umum Senin, 26 Juni 2023
2	Anton Radiumanto	34/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	Saksi dari Penuntut Umum Senin, 26 Juni 2023
3	Nurul Falah Haz	35/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	Saksi dari Penuntut Umum Senin, 26 Juni 2023

Halaman 71 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



4	SHOFUL ULUM (d/h Direktur Operasional Tergugat Intervensi I)	36/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	Saksi dari Penuntut Umum Senin, 26 Juni 2023
5	Veronika Sri Hartati	36/Pid.Sus-TPK/2023/PN Jkt.Pst	Saksi dari Penuntut Umum Senin, 26 Juni 2023

3.4. Bahwa Direktur Penggugat Intervensi, Sdri. Lora Melani Lowas Barak Rimba, telah memberikan keterangan sebagai Saksi dalam persidangan Para Terdakwa pada tanggal 19 Juni 2023 di Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan telah menyatakan dengan tegas bahwa **PT Mega Limo Estate merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas 20 ha (dua puluh hektar) di Jalan Raya Limo Cinere yang kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat Intervensi dibeli oleh Tergugat Intervensi I dari Terugat Intervensi II dan PT Cahaya Inti Cemerlang, termasuk diantaranya Tanah SHM No. 46/Cinere dan SHM No. 47/Cinere.**

3.5. Bahwa dengan adanya fakta sedang berjalannya sidang perkara Tindak Pidana Korupsi "*Pengadaan Lahan PT Adhi Persada Properti Periode 2012 Sampai Dengan 2013*" tersebut, maka telah jelas Gugatan *a quo* merupakan bentuk **Vexatious Litigation¹**, yang diajukan oleh Tergugat Intervensi I sebagai sarana menjustifikasi pengikatan jual beli Tanah Sengketa yang dilakukan secara melawan hukum dengan tujuan untuk menghindari proses hukum dan pertanggungjawaban secara pidana Para Terdakwa.

Hal ini tergambar secara nyata dalam dalil-dalil Surat Gugatan yang menempatkan seolah-olah **Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa merupakan perjanjian yang sah di muka hukum, seolah-olah Tergugat Intervensi I adalah korban dalam Jual Beli Tanah Sengketa dan Tergugat Intervensi I sama sekali tidak membahas adanya permasalahan tindak**

1



pidana korupsi terkait jual beli Tanah Sengketa tersebut, padahal faktanya Para Tergugat Intervensi secara bersama-sama menyadari dan menghendaki proses jual beli Tanah Sengketa secara melawan hukum guna memperoleh keuntungan masing-masing pihak dalam perjanjian.

3.6. Fakta di atas, kiranya dapat menjadi pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan **tidak terpenuhinya syarat “kausa yang halal” dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa.**

Selain itu, tindakan Termohon Intervensi I yang menyalahgunakan proses hukum melalui pengajuan Gugatan *a quo* sudah sepatutnya menjadi pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk **menolak dalil-dalil Gugatan** untuk seluruhnya.

4. PEMBEBANAN BIAYA PERKARA

Bahwa atas diajukannya Gugatan Intervensi ini, Penggugat Intervensi mengajukan permohonan agar Para Tergugat Intervensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan hukum sebagaimana telah Penggugat Intervensi uraikan di atas, Penggugat Intervensi mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah:
 - a) Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00653/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973;

Halaman 73 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



b) Sertipikat Hak Milik No. 47 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00652/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973;

3. Menyatakan batal demi hukum (*null and void*) Akta-Akta sebagai berikut:

a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor No. 01 tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Erry Yuliani, S.H.;

b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Erry Yuliani, S.H., dan segala hak apa pun yang timbul dari Akta-Akta tersebut di atas, tidak memiliki akibat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

4. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III, secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

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

1. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan tegas menolak seluruh dalil - dalil Penggugat Intervensi dalam Gugatan Intervensi, kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya ;
2. Pada hakekatnya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tetap berpendapat bahwa Penggugat Intervensi tidak memiliki kapasitas

Halaman 74 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



untuk mengajukan Gugatan Intervensi dalam Perkara perdata No. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk., karena Penggugat Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Pokok Perkara, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dan Penggugat Intervensi tidak atau belum pernah membuktikan menerima sebagian atau seluruh uang milik Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana didalilkan dalam gugatan pokok sebagaimana teregister dalam perkara perdata no. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk. ;

3. Bahwa selain tidak memiliki kapasitas (*legal standing*), Penggugat Intervensi dengan demikian juga tidak memiliki kompetensi untuk mempersoalkan substansi pokok perkara dalam Gugatan Asal. Oleh sebab tidak ada kerugian nyata yang dialami oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, baik berdasar keterangan atau dalil yang menyatakan tentang kedudukan Penggugat Intervensi di dalam substansi Gugatan Asal No. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk. maupun berdasarkan bukti transaksi keuangan ;

4. Bahwa alasan Gugatan Intervensi pada poin 1.1 (satu titik satu) halaman 3 (tiga) beserta substansinya yang diajukan oleh Penggugat Intervensi adalah alasan yang kabur (*obscuur libel*) dan mengada-ada. Oleh karena didasarkan narasi dan dalil yang absurd serta premature sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat asal tidak atau belum pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat Intervensi;

b. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat asal tidak atau belum pernah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil oleh Penggugat Intervensi;

c. Bahwa dalil-dalil Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi dengan demikian bersifat imajinasi dan fiktif. Mengingat konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tandatangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertipikatnya ;

d. Bahwa dengan demikian telah jelas dan nyata, tidak ada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara Sudjono Barak Rimba dengan Pemohon Intervensi. Perlu digarisbawahi bahwa Perjanjian

Halaman 75 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan merupakan bukti hukum tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan dari pihak yang satu kepada pihak lainnya. Oleh karena terjadinya peralihan (*lavering*) hak atas tanah telah diatur sebagaimana ketentuan sebagai berikut ;

- 1) Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang -Undang No. 50 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (*selanjutnya disebut dengan UU Pokok Agraria*), menyebutkan pemberian surat-surat tanda bukti hak (**sertipikat tanah**) yang berlaku sebagai **alat pembuktian yang kuat** ;
 - 2) Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (*selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah*), menyebutkan sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan ;
 - 3) Bahwa selanjutnya sesuai ketentuan UU Pokok Agraria, dalam Pasal 16 ayat (1) menyebutkan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, **Hak Guna Bangunan**, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 ;
- e. Bahwa tujuan pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP Pendaftaran Tanah yaitu :
- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah ;
 - 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat

Halaman 76 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun **wajib didaftar** (Urip Santoso, *Hak Atas Tanah*, Depok, Kencana, 2017, halaman 154) ;

f. Bahwa Pasal 36 ayat (1) UU Pokok Agraria *juncto* Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (*selanjutnya disebut dengan PP HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah*) menetapkan bahwa yang dapat mempunyai (subyek) Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan **badan hukum** yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;

22.

g. Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat Intervensi selaku entitas badan hukum **tidak dapat menunjukkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Mega Limo Estate** terhadap tanah SHM No. 46/Cinere, di muka persidangan ;

22. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tetap menolak dengan tegas dalil Gugatan Intervensi pada angka 2 (dua) halaman 9 (sembilan) beserta substansinya. Mengingat telah jelas yaitu :

a. Bahwa substansi Gugatan Pokok pada Perkara a quo oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal pada pokoknya adalah Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal yang pada tanggal 16 Maret 2015 dihadapan Kuasa Hukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah membuat Surat Pernyataan di atas materai yang pada dasarnya menjelaskan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal akan melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk mengembalikan uang Rp. 1.475.000.000,- (Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal terima sebelumnya dari Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01,

Halaman 77 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 01 Agustus 2013 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013. Adapun Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal menyatakan bersedia mengembalikan seluruh uang muka yang telah di terima tersebut, baik secara tunai atau bertahap selambat-lambatnya pada tanggal 15 Mei 2015, dan apabila sampai dengan batas waktu tersebut belum ada pengembalian. Maka, Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal bersedia dituntut baik secara pidana, perdata maupun kepailitan ;

b. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2016, Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal melalui Kuasa Hukumnya telah mengirim Surat Nomor : 016/Som-P&P/III/2016 perihal Somasi dan Undangan Mediasi tanggal 24 Maret 2016 kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal. Namun demikian Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal tetap tidak hadir. Oleh karena ketidakhadiran Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal, maka Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal kembali mengirimkan surat Nomor : 040/Som-P&P/VIII/2016, tanggal 2 Agustus 2016 perihal somasi agar Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal ;

c. Bahwa pada kenyataannya setelah melewati batas waktu tanggal 15 Mei 2015 tersebut dan sampai dengan dibuatnya Surat Gugatan Perkara a quo, Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal sama sekali belum melaksanakan pengembalian dan/atau membayar secara bertahap kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal. Bahkan sejak saat itu, Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal sulit atau tidak bisa dihubungi oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan tidak diketahui alamat kediamannya, karena posisi Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal yang selalu berpindah-pindah dan tidak memiliki itikad baik untuk menjelaskan kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tentang rencana penyelesaian kewajiban sebagaimana substansi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal sendiri. Atas dasar fakta tersebut, maka telah nyata menimbulkan kerugian baik secara material maupun immaterial kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

Halaman 78 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.

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)



d. Bahwa substansi dari perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal adalah tindakan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal yang sampai dengan saat ini tidak mengembalikan kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uang sejumlah Rp. 1.475.000.000,- (Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal terima sebelumnya dari Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, dan *bukan* mempermasalahkan suatu objek dan/atau hal dan lain hal di luar daripada perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal tersebut. Sehingga dapat ditegaskan secara mutlak bahwa perbuatan wanprestasi Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal yang merugikan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak ada hubungan hukum baik secara formil maupun materil terhadap Penggugat Intervensi/PT. Mega Limo Estate ;

e. Bahwa dengan demikian, ***sangat relevan dan berdasarkan hukum atas kerugian yang dialami oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, maka Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal menggunakan haknya secara hukum untuk menggugat Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal dan Tergugat Intervensi III/Turut Tergugat Asal.*** Dengan demikian Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi adalah bersifat gugatan yang menghalangi hak-hak hukum dari Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, untuk meminta pertanggungjawaban hukum kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal dan Tergugat Intervensi III/Turut Tergugat Asal dan bertentangan dengan prinsip pengadilan yang cepat, singkat dan biaya ringan.

f. Bahwa atas dasar uraian di atas, maka penetapan Putusan/Putusan Sela No. 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk tertanggal 15 Juni 2023 yang mengabulkan Pemohon Intervensi masuk menjadi Penggugat Intervensi jelas tidak relevan secara hukum dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal memandang perlu untuk menggunakan hak keberatan secara hukum atas penetapan tersebut;

g. Bahwa dengan demikian jelas dan nyata, dalil Penggugat Intervensi sangat absurd dan subyektif. Oleh karena tidak

Halaman 79 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



menerapkan prinsip kehati-hatian. Mengingat Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal merupakan pihak pembeli dengan itikad baik dan sudah selayaknya dilindungi hukum positif.

23. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal menolak dengan tegas dalil Gugatan Intervensi pada angka 3 (tiga) halaman 16 (enam belas) beserta substansinya. Mengingat telah jelas yaitu :

a. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal bukan bagian pihak dalam dugaan tindak pidana korupsi yang saat ini ditangani oleh Kejaksaan Agung RI. Di sisi lain Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal bukan pihak yang mengalami kerugian dalam tindak pidana korupsi. Jadi jelas dan nyata sangat kontradiktif dan dangkalnya pengetahuan hukum dari Penggugat Intervensi yang telah mendalilkan tentang dugaan peristiwa pidana korupsi yang belum memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) namun ditarik ke dalam ranah hukum perdata formil.

b. Bahwa dengan demikian tentang dalil adanya kepentingan hukum dari Penggugat Intervensi, merupakan dalil yang sangat menyesatkan dan tidak berdasarkan bukti hukum. Di samping itu adalah hal yang mustahil Penggugat Intervensi yang secara notabone tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penyelidikan dan/atau penyidikan terhadap dugaan tindak pidana korupsi namun dalil-dalil Penggugat Intervensi manarasikan seolah berperilaku sebagai kepanjangan tangan dari penyelidik atau penyidik, jaksa penuntut umum dan/atau bahkan hakim di pengadilan pidana ;

24. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal menolak dengan tegas alasan Penggugat Intervensi pada angka 4 (empat) halaman 19 (Sembilan belas) dan seterusnya, karena tidak relevan dengan materi Gugatan Asal sebagaimana termuat dalam Pokok Perkara.

25. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum sebagaimana di atas. maka sangat beralasan hukum Permohonan Intervensi dalam perkara a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*) ;

23. Bahwa sangat jelas dan nyata Penggugat Intervensi tidak memiliki kapasitas (legal standing) dan/atau hubungan hukum untuk mengajukan

Halaman 80 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Gugatan Intervensi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal. Oleh karena itu,

24. Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Asal telah melakukan ingkar janji (*Wanprestasi*);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) berupa harta kekayaan milik Tergugat Asal berupa objek tanah dan/atau bangunan yang terletak di Jl. Cinere Raya No. 5, RT. 005/RW. 002, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok dan/atau Perum Kencana Asri Residence Blok B1/06, Kelurahan Pondok Petir, Kecamatan Bojongsari – Kota Depok ;
4. Menghukum Tergugat Asal untuk membayar dengan lunas dan seketika antara lain, yaitu:
 - a. Kerugian Material yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 1.475.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.359.777.465,- (satu milyar tiga ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh lima rupiah) dengan perhitungan *cost of money* selama 8 (diperhitungkan *cost of money* 10%)
5. Menghukum Tergugat Asal untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setiap bulan apabila Tergugat Asal lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung mulai sejak tanggal putusan pada Pengadilan Negeri Depok sampai dengan Tergugat Asal melunasi dan membayar seluruh jumlah kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Asal;
6. Menolak Gugatan Intervensi untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*) ;
7. Menghukum Tergugat Asal dan Penggugat Intervensi untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul akibat Gugatan ini ;

25. Atau

Halaman 81 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan intervensi yang pada pokoknya adalah mengenai objek tanah milik dari PT. Mega Limo Estate yang telah diperjual belikan antara penggugat Asal dengan Tergugat asal sehingga Penggugat Intervensi keberatan terhadap jual beli tersebut dan masuk sebagai pihak dalam perkara aquo sebagai pihak intervensi untuk kepentingan hukum sendiri ;

Menimbang bahwa Penggugat Intervensi merupakan Badan hukum dari perseroan terbatas berdasarkan ketentuan pasal 98 ayat 1 UU nomor 40 tahun 2007 menjelaskan bahwa Direksi mewakili perseroan baik didalam maupun diluar pengadilan artinya didalam perkara gugatan intervensi ini yang mengajukan gugatan adalah pihak PT. Mega Limo Estate dan memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya untuk mewakili dirinya dipersidangan sehingga penggugat intervensi sudah tetap dan berdasarkan hukum dalam pengajuan gugatan untuk kepentingan hukumnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal bahwa tanah yang diperjual belikan oleh pihak penggugat asal dan tergugat asal merupakan tanah milik dari penggugat Intervensi dalam hal ini PT. Mega Limo Estate hal ini dibuktikan berdasarkan Sertifikat hak milik nomor 46 / Cinere dengan luas 17.500 meter persegi dan sertifikat hak milik dengan nomor 47 / Cinere dengan dengan luas 20.000 meter persegi sudah berstatus atas nama Sudjono Barak Rimba kemudian dari Sudjono Barak Rimba telah mengikatkan diri kepada PT. Mega Limo Estate Penggugat Intervensi dalam jual beli sebagaimana yang tertuang didalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibayar lunas tertanggal 12 Maret 2008 (vide bukti P.Intervensi -3 dan Vide Bukti p. Intervensi 9) maka sudah melekatlah hak kepemilikan tersebut ke pihak PT. Mega Limo Estate atau penggugat Intervensi ;

Halaman 82 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tanah yang diperjual belikan oleh pihak penggugat dengan tergugat asal berdasarkan akta perikatan jual beli nomor 01 dan nomor 02 tertanggal 01 Agustus 2013 merupakan tanah milik dari penggugat Intervensi berdasarkan sertifikat hak milik nomor 46 dan 47 / cinere atas nama Sudjono Barak Rimba yang telah dijual oleh Sdr. Sudjono kepada Penggugat Intervensi berdasarkan akta pengikatan jual beli nomor 032 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 dan akta pengikatan jual beli nomor 033 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 yang telah dibayar secara lunas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu sebagai berikut ;

1. Apakah benar objek perkara berdasarkan sertifikat hak milik nomor 46 dan 47 / cinere atas nama Sudjono Barak Rimba yang telah dijual oleh Sdr. Sudjono kepada penggugat Intervensi (PT. Mega Limo Estate) adalah sah milih dari penggugat Intervensi ?
2. Apakah benar akta pengikatan jual beli nomor 01 dan 02 tertanggal 01 Agustus 2013 antara Penggugat asal dan tergugat asal tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan intervensi telah disangkal oleh Tergugat Intervensi maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan intervensinya;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi untuk menguatkan dalil gugatan intervensinya telah mengajukan bukti berupa bukti PI-1 sampai dengan PI-24 dan keterangan Saksi Masnuri;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Intervensi serta keterangan Saksi Masnuri dipersidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah diperoleh fakta fakta hukum sebagai berikut ;

1. Bahwa benar objek tanah yang diperjual belikan oleh pihak penggugat asal dan tergugat asal berdasarkan akta perjanjian jual beli dengan nomor 01 dengan luas tanah seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), sebagaimana ternyata dari Gambar Situasi tertanggal 08 Juli 1973 Nomor 327/1973 tercatat atas nama Muntasil, bidang tanah mana terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), Kecamatan Sawangan (sekarang Kecamatan Limo), Desa Cinere dan

Halaman 83 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



nomor 02 tertanggal 01 Agustus 2013 dengan luas 17.500 meter persegi yang dibuat dihadapan turut tergugat asal merupakan tanah milik dari penggugat intervensi berdasarkan Surat sertiifkat hak milik dengan nomor 46 dan 47 / Cinere atas nama Sudjono Barak rimba yang didapat dengan cara membeli dari Alm Muntasil dan Alm Sarmilih berdasarkan akta jual beli (vide bukti P. Intervensi -1 dan bukti P. Intervensi -7)

2. Bahwa benar objek sengketa dengan luas 17.500 meter persegi tersebut sudah dimiliki oleh Penggugat Intervensi berdasarkan bukti Surat Sertifikat hak milik nomor 46 / Cinere atas nama Sujono Barak rimba dengan luas 17.500 meter persegi berdasarkan akta jual beli nomor 23 tahun 1983 yang dibuat dihadapan Notaris dan telah dibuat perjanjian pengikatan Jual beli tanah yang sudah dibayar secara lunas dengan nomor 032 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sujono barak rimba dengan PT. Mega Limo Estate ;

3. Bahwa benar terhadap objek sengketa dengan luas 20.000 meter persegi telah bersertifikat hak milik nomor 47 / Cinere atas nama Sujono Barak Rimba dan telah menjadi pemilik dari penggugat Intervensi berdasarkan perjanjian pengikatan Jual beli tanah yang telah dibayar lunas Nomor 33 / MLE/III/2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sujono dengan Barak Rimba dengan PT. Mega Limo Estate ;

4. Bahwa benar terhadap sertifikat hak milik nomor 46 dan nomor 47 / Cinere tersebut telah diterbitkan Akta kuasa untuk menjual nomor 234 dan nomor 235 tertanggal 30 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris ;

5. Bahwa benar terhadap objek tanah tersebut sudah ditempati dan dikuasi oleh penggugat Intervensi ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan untuk petitium dari gugatan Intervensi pada poin ke satu terhadap petitum ini Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang berikutnya terlebih dahulu maka setelah Majelis akan mempertimbangkan untuk petitum yang berikutnya yaitu petitum ke-2 yaitu meminta kepada Majelis menyatakan pemilik yang sah terhadap objek tanah yang telah bersertifikat hak milik nomor 46 dan 47 / cinere atas nama Sudjono Barak Rimba ;

Menimbang bahwa Majelis menilai penggugat Intervensi adalah pemilik dari objek tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 46 / Cinere

Halaman 84 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



dengan luas 17.500 meter persegi berdasarkan akta jual beli antara Sudjono dengan Sarmilih dengan nomor nomor 23/18/sawangan/1983 pada tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Hulman Sipahutar, S.H, yang beralamat dibogor (dahulunya) (Vide bukti P.I-1) dan Sertifikat hak milik nomor 47/ Cinere dengan luas 20.000 metere persegi tersebut berdasarkan akta jual beli antara Sudjono dengan Muntasil dengan nomor nomor 24/19/sawangan/1983 pada tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Hulman Sipahutar, S.H, yang beralamat dibogor (dahulunya) (vide bukti P.I-7) kemudian terhadap tanah tersebut juga telah dilakukan akta pengikatan jual beli antara penggugat Intervensi dengan sdr. Sudjono Barak Rimba pada tahun 2008 hal itu dibuktikan berdasarkan akta pengikatan jual beli dengan nomor 032 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 dan nomor 033 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sujono barak rimba dengan PT. Mega Limo Estate (vide bukti P.I-3 dan bukti P.I-9) dan transaksi jua beli tersebut sudah dilakukan dengan pembayaran secara terang dan lunas sehingga Majelis menilai bahwa transaksi jual beli tersebut sesuai dengan aturan Sema Nomor 4 Tahun 2016 tentang pembeli beretikad baik ;

Menimbang bahwa dengan adanya kesepakatan jual beli tersebut dan telah tertuang didalam akta perjanjian jual beli dengan cara pembayaran telah lunas maka penggugat Intervensi adalah selaku pemilik yang sah terhadap objek tanah yang berlokasi dikelurahan cinere Kecamatan Cinere Kota depok yang batas-batasnya sebagaimana tertera didalam Sertifikat Hak milik nomor 46 atas nama Sudjono Barak rimba yang telah dijual kepada penggugat Intervensi dengan surat ukur nomor 00653/Cinere /2018 tertanggal 06 Juni 2018 yang telah dilakukan pengukuran ulang dari gambar situasi Nomor 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973 (vide bukti P.I-2) dan terhadap sertifikat hak milik nomor 47 / Cinere atas nama Sudjono Barak rimba yang telah dijual kepada penggugat Intervensi dengan surat ukur nomor 00652/Cinere /2018 tertanggal 06 Juni 2018 yang telah dilakukan pengukuran ulang dari gambar situasi Nomor 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973 (vide bukti P.I-8) dari dasar kepemilikan sertifikat hak milik tersebut telah sah bahwa penggugat intervensi merupakan pemilik tanah objek yang menjadi disengketakan jual beli antara penggugat asal dengan tergugat asal ;

Menimbang bahwa Majelis menilai bahwa penggugat Intervensi adalah pembeli yang beretikad baik dalam jual beli terhadap tanah sesuai

Halaman 85 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



dengan Akta pengikatan jual beli atas nama penggugat Intervensi dengan Alm. Sudjono Barak rimba berdasarkan akta pengikatan jual beli nomor 032 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 dan nomor 033 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sujono barak rimba dengan PT. Mega Limo Estate (vide bukti P.I-3 dan bukti P.I-9) sebagaimana yang telah diatur didalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang pembeli beretikad baik maka sudah seharusnya hak dari penggugat intervensi untuk dilindungi secara hukum;

Menimbang bahwa Majelis menilai jika terdapat akta pengikatan jual beli terhadap objek tanah yang sama maka harus dilihat pihak mana yang lebih dahulu melakukan yang melakukan peralihan hak terhadap jual beli terhadap tanah tersebut terhadap hal itu berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh penggugat intervensi bahwa pihak penggugat intervensi lah yang lebih dahulu melakukan transaksi jual beli terhadap objek tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 46 dan 47 / Cinere tersebut hal itu dibuktikan berdasarkan alat bukti surat P.I-1 dan alat bukti surat P.I-7 merupakan akta jual beli antara Sudjono Barak rimba dengan saudara Muntasil dan saudara Sarmilih dan Penggugat Intervensi telah pula melakukan transaksi jual beli melalui akta pengikatan jual beli dengan nomor 032 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 dan nomor 033 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sujono barak rimba dengan PT. Mega Limo Estate (vide bukti P.I-3 dan bukti P.I-9) artinya penggugat intervensi yang lebih dahulu melakukan transaksi jual beli tersebut maka penggugat intervensi lah pemilik yang sah terhadap objek tanah tersebut ;

Menimbang bahwa Majelis menilai bahwa kesepakatan perjanjian jual beli antara penggugat Intervensi dengan Sudjono barak rimba dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk yaitu Notaris merupakan perjanjian dan kesepakatan yang telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana yang dianjurkan didalam ketentuan undang undang ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas sudah seharusnya untuk petitum gugatan penggugat Intervensi pada poin ke 2 untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan untuk petitum dari gugatan Intervensi ke -3 yaitu meminta kepada Majelis untuk menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum terhadap perjanjian jual beli nomor 01 dan 02 tertanggal 01 Agustus 2013 antara penggugat asal dengan tergugat asal ;

Halaman 86 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk.



Menimbang bahwa terhadap pertitum ke-3 dari gugatan Intervensi Majelis menilai bahwa terhadap objek tanah yang telah bersertifikat hak milik atas nama Sudjono Barak Rimba dengan Sertifikat Hak milik nomor 46 atas nama Sudjono Barak rimba yang telah dijual kepada penggugat Intervensi dengan surat ukur nomor 00653/Cinere /2018 tertanggal 06 Juni 2018 yang telah dilakukan pengukuran ulang dari gambar situasi Nomor 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973 (vide bukti P.I-2) dan terhadap sertifikat hak milik nomor 47 / Cinere atas nama Sudjono Barak rimba yang telah dijual kepada penggugat Intervensi dengan surat ukur nomor 00652/Cinere /2018 tertanggal 06 Juni 2018 yang telah dilakukan pengukuran ulang dari gambar situasi Nomor 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973 (vide bukti P.I-8) yang saat ini merupakan hak dari Penggugat Intervensi maka terhadap akta pengikatan jual beli dengan nomor 01 dan 02 tertanggal 01 Agustus 2013 antara penggugat asal dengan tergugat Asal terhadap objek tanah tersebut sudah seharusnya cacat menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang diajukan maka Majelis menilai sebagai berikut ;

Menimbang Bahwa Objek yang menjadi sengketa adalah berupa Sebidang tanah seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Deok, Provinsi Jawa Barat dengan Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba dan Sebidang tanah seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere atas nama Sudjono Barak Rimba;

Menimbang Bahwa yang menguasai Objek Lokasi Sengketa tersebut adalah pihak Penggugat Intervensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere dan Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere dan ukuran objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere adalah sekitar : 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) dan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere sekitar 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) ;

Menimbang Bahwa pada objek sengketa ada tanaman dan pohon-pohon serta beberapa rumah yang dihuni oleh penjaga atau karyawan dari Penggugat Intervensi artinya untuk objek tanah yang diperjual belikan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat asal dengan tergugat asal adalah tanah milik penggugat intervensi dan yang dikuasai oleh penggugat intervensi sampai saat ini ;

Menimbang Bahwa Kuasa Penggugat Intervensi dan penjaga atau karyawan dari Penggugat Intervensi yang berada lokasi tersebut menerangkan sebagai berikut :

- 1. Bahwa objek lokasi Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere seluas 17.500 m2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

Utara : Berbatasan dengan tanah SHM No. 44/Cinere;

Selatan : Berbatasan dengan tanah Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere;

Timur : Berbatasan dengan tanah SHGB No. 7;

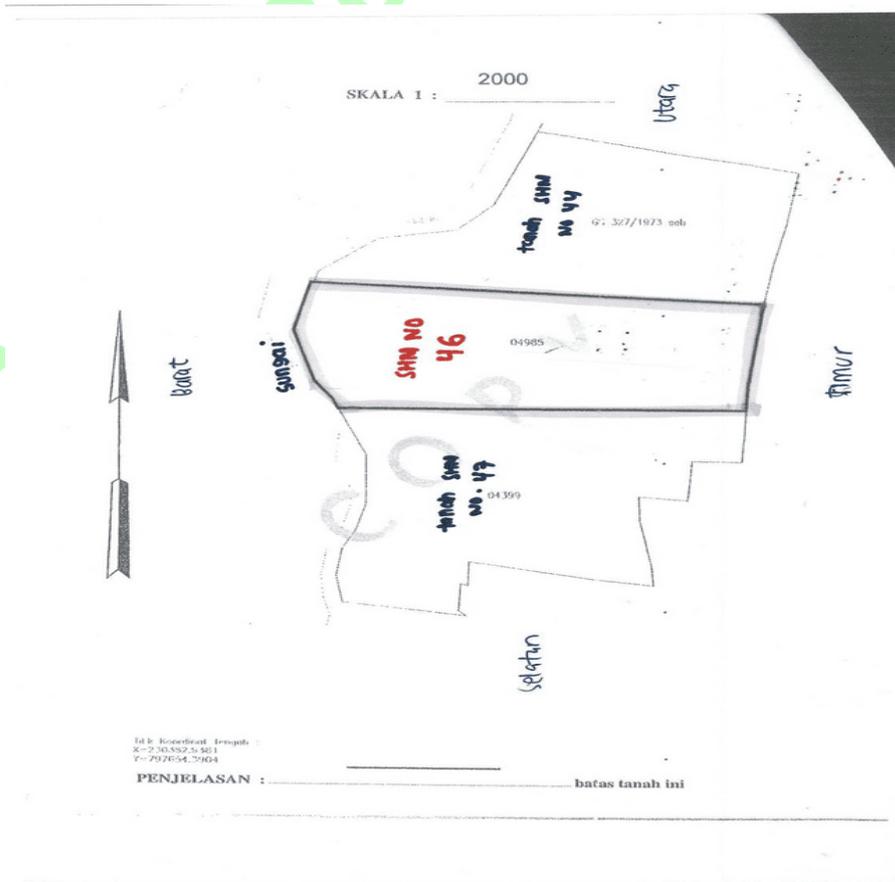
Barat : Berbatasan dengan sungai;

Selanjutnya yang menjadi objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere seluas 17.500 m2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) tersebut dapat dilihat dengan gambar yaitu menurut keterangan pihak Penggugat Intervensi adalah sebagai berikut :

Halaman 88 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.

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)



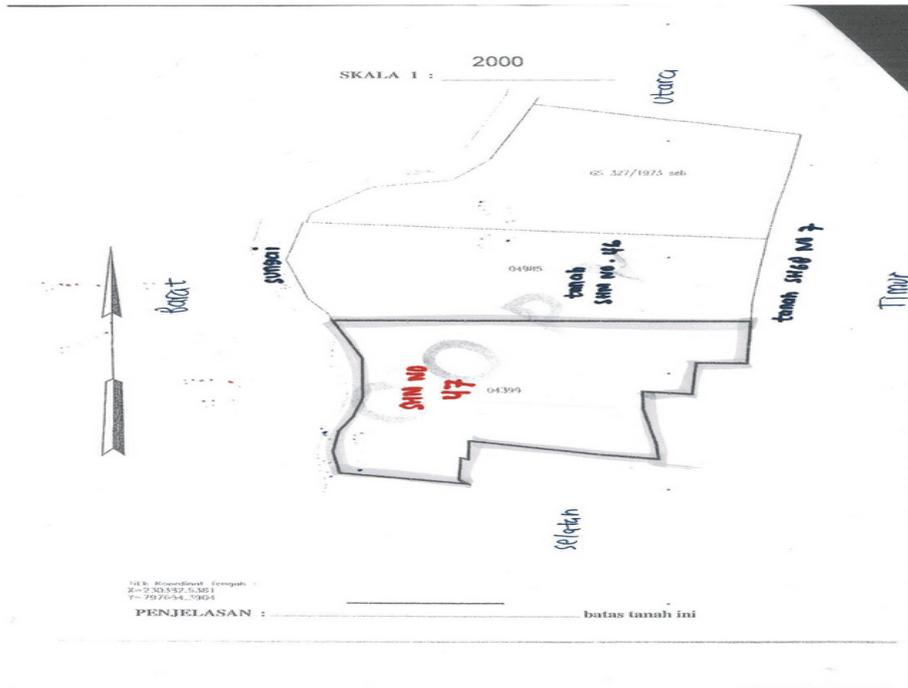
- 2. Bahwa objek lokasi Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

Utara : Berbatasan dengan tanah Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere;

Selatan : Berbatasan dengan jalan tanah;

Timur : Berbatasan dengan tanah SHGB No. 7;

Barat : Berbatasan dengan sungai;



Menimbang bahwa berdasarkan ukuran dan lokasi objek tanah yang dijadikan sebagai objek jual beli antara penggugat asal dengan tergugat asal dapat diketahui merupakan objek tanah milik dari Penggugat Intervensi hal itu telah tertuang berdasarkan Sertifikat hak Milik dengan nomor 46 / Cinere seluas 17.500 meter persegi dan Sertifikat hak milik nomor 46 / Cinere dengan luas 20.000 meter persegi dan telah teregister atas nama Sudjono Barak Rimba yang telah dijual kepada Penggugat intervensi berdasarkan akta pengikatan jual beli dengan nomor 032 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 dan nomor 033 / MLE / III/ 2008 tertanggal 12 Maret 2008 antara Sujono barak rimba dengan PT. Mega Limo Estate (vide bukti P.I-3 dan bukti P.I-9) sehingga untuk sertiifkat hak milik dengan nomor 46 / Cinere tersebut berada ditangan penggugat Intervensi dan saat ini telah pula dikuasai oleh pihak penggugat Intervensi hal itu juga dikuatkan

Halaman 90 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



berdasarkan keterangan saksi dipersidangan yang menjelaskan saat ini yang menguasai objek perkara adalah penggugat Intervensi sehingga Majelis menilai bahwa benar penggugat intervensi lah sebagai pemilik dari objek yang diperjual belikan antara penggugat asal dengan tergugat asal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut di atas Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat Intervensi dapat membuktikan dalil gugatan intervensinya;

Menimbang, bahwa Pengadilan berpendapat gugatan Penggugat Intervensi sangat beralasan hukum sehingga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan intervensi dikabulkan, Penggugat asal sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 32/Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan SEMA No. 4 Tahun 2016 Tentang Pembeli Beritikad Baik dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PERKARA POKOK

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.803.000,00,- (tiga juta delapan ratus tiga ribu rupiah).

DALAM PERKARA INTERVENSI

1. Mengabulkan gugatan intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah:

- Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00653/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973;
- Sertipikat Hak Milik No. 47 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00652/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan

Halaman 91 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973
tertanggal 09 Juli 1973;

3. Menyatakan batal demi hukum (*null and void*) Akta-Akta sebagai berikut:

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor No. 01 tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Erry Yuliani, S.H.;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Erry Yuliani, S.H.,

dan segala hak apa pun yang timbul dari Akta-Akta tersebut di atas, tidak memiliki akibat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

4. Menghukum Tergugat Intervensi I Untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Kamis, tanggal 26 Oktober 2023, oleh kami, Mathilda, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.Hum. dan Anak Agung Niko Brahma Putra, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 350/Pdt.G/2022 tanggal 23 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 November 2023 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tri Sadhono, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat/Tergugat Intervensi, kuasa Penggugat Intervensi tanpa dihadiri oleh Tergugat / Tergugat Intervensi II dan Turut tergugat / Tergugat Intervensi III .

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H.

Mathilda, S.H., M.H.

Anak Agung Niko Brahma Putra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 92 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 350/Pdt.G/2022./PN Dpk.



Tri Sadhono, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Proses	: Rp. 75.000,-
Penggandaan	: Rp. 35.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.2.250.000,-
PNPB	: Rp. 40.000,-
Sumpah	: Rp. 30.000,-
Pemeriksaan setempat	: Rp.1.323.000,-
Meterai	: Rp. 10.000,-
<u>Redaksi</u>	<u>: Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	: Rp.3.803.000,- (tiga juta delapan ratus tiga ribu

rupiah);