



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 720/PDT/2019/PT DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. KERETA API INDONESIA (Persero), berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung, diwakili oleh DODY BUDIAWAN, Selaku Direktur Manajemen Aset PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) berdasarkan Keputusan Menteri Negara BUMN RI Nomor. SK-04 / MBU / 2013 tanggal 11 Januari 2013 dan Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) Nomor. KEP.U / OT.003 / VI / 6 / KA-2014 tanggal 29 April 2014, Dalam hal ini diwakili kuasanya Amin, SH, MH dan Muh. Khalil Bangsawan, SH, Para Advokat - Penasehat Hukum pada Kantor Hukum " PRIORITAS " yang beralamat di Sahid Office Boutique Unit B Lantai I Komplek Hotel Sahid Jaya, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 86 Jakarta Pusat 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2019, selanjutnya disebut Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi;

### LAWAN

PT. DUTA ANGGADA REALTY Tbk. D/H. PT. DUTA ANGGADA INTI PROPERTY. Suatu Perusahaan yang didirikan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta dan beralamat di Plaza Chase Lantai 21 Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21 Jakarta Selatan, Dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya Erwin Kallo, SH, Adriansyah, SH, Martin Johannes Gesdy, SH, Muhammad Tri Saoky, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor ERWIN KALLO & Co Property Lawyers, beralamat di Gedung Epiwalk Office Suites, Lantai 7, Suite No. 703A, Jl. HR. Rasuna Said, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jakarta 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Januari 2019, selanjutnya disebut Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi;

Telah membaca :

Halaman 1 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.-----P  
enetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 720/PDT/  
2019/PT.DKI., tanggal 6 Desember 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim  
untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
- 2.-----B  
erkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 30 Mei 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 30 Mei 2018, dengan Register Nomor. 292 / Pdt. G / 2018 / PN. Jkt. Utr., telah mengajukan Gugatan Wanprestasi yang pada pokoknya sebagai berikut:

### A. POSITA GUGATAN PENGGUGAT:

1. Bahwa, Penggugat telah memiliki beberapa bidang tanah / lahan di Emplasemen Kampung Bandan Jakarta Utara berdasarkan kepemilikan PJKA (Perusahaan Jawatan Kereta Api dan sekarang dinamakan PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) ic. Penggugat berupa Grondkaart No. 1B tanggal 29 Agustus 1936 dan diantaranya masih terikat perjanjian kejasama dengan Tergugat;
2. Bahwa, dasar kepemilikan tanah Penggugat termasuk tanah yang menjadi objek sengketa adalah dilandasi atas Grondkaart No. 1B tanggal 29 Agustus 1936 yang berdasarkan Agrarische Wet ( Staatsblad 1870 No. 55 ) dan Agrarische Besluit ( Staatsblad 1870 No. 118 ), dimana Grondkaart merupakan gambar atau peta tanah yang dibuat untuk keperluan Instansi Pemerintah yang bersifat final sehingga tidak perlu ditindaklanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh Pemerintah ;
3. Bahwa, berdasarkan Pengumuman No. 2 Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum tanggal 1 Januari 1950 disebutkan dengan jelas bahwa mulai tanggal 1 Januari 1950 DKARI dan SSA / S digabungkan menjadi satu jawatan dengan nama Jawatan Kereta Api ( DKA ), sekarang PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ), dan semua kekayaan, hak-hak dan kewajiban dari DKARI dan SSA / S mulai tanggal 1 Januari 1950 di oper ke DKA;
4. Bahwa, berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 22 tahun 1963,

Halaman 2 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djawatan Kereta Api (DKA) diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PN KA). Pada Bab I, Pasal 1 ayat (3) PP ini disebutkan bahwa segala hak dan kewajiban, perlengkapan dan kekayaan serta usaha dari Jawatan Kereta Api beralih kepada Perusahaan Negara Kereta Api;

5. Bahwa, berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 57 tahun 1990 Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka). Pasal 2 ayat (2) menyebutkan, "dengan dialihkannya bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Jawatan (Peijan) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian Perum tersebut dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada Perum yang bersangkutan";

6. Bahwa, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 1998, Perusahaan Kereta Api (Perumka) berubah menjadi PT. Kereta Api (Persero). Pasal 1 ayat (2) menyebutkan "dengan pengalihan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Perseroan (PERSERO) tersebut, dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada Perusahaan Perseroan (PERSERO) yang bersangkutan";

7. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953, tanah grondkaart berada dalam penguasaan (*in beheer*) PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang selanjutnya disebut PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ic. Penggugat;

8. Bahwa, Pasal 6 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 menegaskan bahwa tanah kekayaan Negara yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ic. Penggugat diberi Pembaharuan Hak atas Tanah tersebut tetap atas nama yang bersangkutan, tidak boleh disertifikat atas nama pihak lain ;

9. Bahwa, selanjutnya Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia telah mengeluarkan Surat Nomor S-1069/MK.03/1990 tanggal 04 September

Halaman 3 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1990 yang ditujukan untuk Kepala Badan Pertanahan Nasional yang memerintahkan untuk : (i), tetap memantapkan statusnya milik Negara dengan memberikan hak kembali kepada BUMN (PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

10. Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Deputi Bidang Hak Atas Tanah, dengan Surat Nomor. 570.32-3594 - D.111 tanggal 29 Oktober 1992 yang ditujukan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, yang isinya menegaskan sebagai berikut: (i) Tanah grondkaart, Staats Spoorwegen (SS) sudah diperuntukan bagi kepentingan SS sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero); (ii) Mengenai tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) supaya dipedomani rumusan hasil Rapat Kerja Badan Pertanahan Nasional Tahun 1991; (iii) Pemberian suatu hak atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) kepada pihak lain supaya dikoordinasikan terlebih dahulu dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Departemen Keuangan;

11. Bahwa, Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jendral Pembinaan BUMN berdasarkan Surat Nomor S-11/MK. 16/1994 tanggal 24 Januari 1995 menegaskan bahwa tanah-tanah yang diuraikan dalam grondkaart merupakan kekayaan Negara yang statusnya menjadi milik/kekayaan yang dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

12. Bahwa, yang terakhir berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor. 9 Tahun 1965 menegaskan bahwasanya Hak Beheer PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) dikonversikan menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan;

13. Bahwa, sebagaimana diuraikan di atas maka tanah-tanah milik Penggugat telah dikonversi menjadi Hak Pengelolaan yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 10 Desa Ancol yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 25 Januari 2000 dengan uraian pada SURAT UKUR Nomor : 09.02.00.01.00086/1998 antara lain sebagai berikut:

SEBIDANG TANAH DALAM

Propinsi:.....Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Halaman 4 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya:.....Jakarta Utara

Kecamatan:.....Pademangan

Desa/Kelurahan:.....Ancol

Letak Tanah : Jalan Kampung Bandan

Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan kosong

Tanda-tanda batas : Patok Pilar I s/d XIX yang berdiri diatas batas Tembok

b-c yang berdiri di dalam

Luas : 64.277 M<sup>2</sup> (Enam puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi)

- Dan pada Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 10 Desa Ancol juga disebutkan antara lain:

- i) Penunjuk Tanah Negara berkas HGB. No.161 seb; B. 264; B 293; 294; B. 295; B.462; B.463; seb; B.422 seb; B.420 seb; B.423 seb B.460 seb; B.296; B.402 seb; B.403; B.404 seb; B.405; B.406 seb B.421; B.456; B.457; B.461; B.472; B.473; B.393, B.474 B.475/Mangga Dua Utara dan bekas E.1149 seb; E.2009 seb; E.1904 seb; E.16420 seb; E. 12059 seb; E.1904 seb; E. 16420 seb; E. 12059 seb; E.11094 seb; E.11185 seb dan bekas Kad. No. 30 seb.-;

14. Bahwa, oleh karena itu patut Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan objek Sertipikat Hak Pengelolaan No. 10 Desa Ancol atas tanah seluas 64.277 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Surat Ukur Nomor 09.02.00.01.00086/1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 25 Januari 2000 adalah milik Penggugat;

15. Bahwa, tanah sebagaimana di atas telah diperjanjikan pada tanggal 2 September 1994 antara PERUMKA ( Perusahaan Umum Kereta Api ) sekarang PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) ic. Penggugat dengan PT. Duta Anggada Inti Property berupa Perjanjian Keijjasama dalam pengelolaan tanah Perumka No. 227/HK/TEK/1994. Tetapi karena pada kenyataan di lapangan Tergugat tidak melaksanakan sesuai dengan isi

Halaman 5 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kerjasama No. 227/HK/TEK/1994 tanggal 2 September 1994 dan karena ada perubahan luas tanah maka Perjanjian Kerjasama tersebut diganti dengan Perjanjian Antara Perusahaan Umum Kereta Api sekarang PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) ic. Penggugat dengan PT. Duta Anggada Inti Property ( D/H. PT. Sumber Mas Asri) ic. Tergugat Tentang Kerjasama Dalam Pengelolaan Tanah PERUMKA Nomor : PERUMKA 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 ;

16. Bahwa, Isi Perjanjian Kerjasama Nomor : PERUMKA 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 antara lain berupa kerjasama :

- a. Penyelesaian hak atas tanah dan pemanfaatan tanah seluas 68.890 m<sup>2</sup>;
- b. Mengurus dan membiayai HPL a.n. PT. Kereta Api (Persero);
- c. Akan dibuat HGB atas nama Tergugat dari HPL atas nama Penggugat;
- d. Tanah seluas 4.800 m<sup>2</sup> untuk membuat jalan tembus / terowongan untuk menghubungkan Jalan Mangga Dua ke lokasi tanah yang dikerjakamkan Dengan ditandatangani Perjanjian Kerjasama ini maka Perjanjian No. 227 / HK / TEK / 1994 tanggal 2 September 1994 dinyatakan tidak berlaku lagi;
- e. Dengan ditandatangani Perjanjian Kerjasama ini maka Perjanjian No. 227 / HK / TEK / 1994 tanggal 2 September 1994 dinyatakan tidak berlaku lagi;

17. Bahwa, adapun perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Tergugat tidak mendirikan bangunan sampai saat ini sebagaimana peruntukannya dan lahan tersebut masih berupa tanah kosong tanpa bangunan membuat Penggugat dirugikan karena tidak memperoleh pemasukan atau keuntungan;
- b. PT. Duta Anggada Inti Property ic. Tergugat tidak melaksanakan tanggung jawabnya untuk menerbitkan sertifikat HPL seluas

Halaman 6 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

68.890 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat, hanya seluas 64. 227 m<sup>2</sup> yang diurus oleh Tergugat;

c. PT. Duta Anggada Inti Property ic. Tergugat juga tidak membuat terowongan/pembuatan jalan tembus yang menghubungkan Jalan Mangga Besar ke lokasi tanah yang dikerjasamakan yaitu jalan Kampung Bandan, Ancol, Kecamatan Pademangan - Jakarta Utara sebagaimana yg diatur di dalam perjanjian ;

d. PT. Duta Anggada Inti Property ic. Tergugat telah memohon / memperoleh HGB atas nama Tergugat yang berasal dari Hak Pengelolaan No. 10 Desa Ancol tersebut di atas atau HGB No. 1742 Desa Ancol yang diterbitkan pada tanggal 05 April 2000 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara atas nama Tergugat diatas Hak Pengelolaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ic. Penggugat tanpa terlebih dahulu memproses penerbitan Hak Pengelolaan secara keseluruhan seluas 68.000 m<sup>2</sup> atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ic. Penggugat sebagaimana dalam perjanjian;

e. Berdasarkan Surat Tergugat tertanggal 13 September 2016 Nomor: 01/DAR-LGL/IX/2016, Perihal : Pemberitahuan dan Konfirmasi Pembebanan Hak Tanggungan atas lahan dalam perjanjian, tanpa terlebih dahulu menyelesaikan kewajibannya baik mengurus penerbitan Hak Pengelolaan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ic. Penggugat seluas 68.890 M<sup>2</sup>, mendirikan bangunan dan lainnya sesuai perjanjian;

f. Akibat wanprestasinya Tergugat sebagaimana pada huruf a, b, c, d dan c diatas mengakibatkan nilai lahan tidak berkembang, sehingga Penggugat dirugikan sebesar Rp.820.610.859.000,- (delapan ratus dua puluh milyar enam ratus sepuluh juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) dengan rincian sebagaimana diuraikan pada sub judul huruf D angka 31 gugatan Penggugat;

18. Bahwa, demikian juga dalam hal Penggugat mendapatkan Penugasan untuk menyelenggarakan Prasarana dan Sarana Kereta Api berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 83 Tahun 2011 ( Perpres No. 83 tahun 2011 ) Tentang Penugasan Kepada PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) untuk menyelenggarakan Prasarana dan Sarana Kereta Api Bandara Udara Soekarno-Hatta dan Jalur Lingkar Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi;

Halaman 7 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



19. Bahwa, Khusus Daerah Jakarta ( Daerah Khusus Ibukota Jakarta ) yang berkaitan dengan penugasan tersebut di atas salah satu prasarana dan sarana Kereta Api yang perlu segera diselenggarakan adalah lahan di Emplasemen Kampung Bandan Jakarta Utara yang akan dipergunakan PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) / Penggugat sebagai lokasi parkir kereta ( *stabling* ) guna peningkatan pelayanan kepada Penumpang ;

20. Bahwa, hal penugasan tersebut diatas telah disampaikan kepada PT. Duta Anggada Inti Property ic. Tergugat telah sepakat direlokasi terkait lahan yang disewa dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ic. Penggugat, berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam notulen rapat tanggal 30 Mei 2013 namun dari kesepakatan yang telah disepakati bersama tersebut tidak ada tindak lanjut dari pihak Tergugat;

21. Bahwa, Tergugat semula pada Rapat tanggal 30 Mei 2013 menyatakan pada prinsipnya mendukung rencana PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) / Penggugat untuk penggunaan lahan di kampung Bandan untuk *stabling* Kereta Rel Listrik ( KRL ) sesuai dengan yang diamanatkan oleh Perpres No. 83 tahun 2011 dan Tergugat bersedia atau mau di relokasi sebagaimana ditegaskan Tergugat dalam Resume Rapat yang ditandatangani pihak Penggugat dan Tergugat, tetapi ternyata Tergugat dengan itikad tidak baik selalu mengulur-ulur waktu pelaksanaannya, bahkan terakhir Tergugat berdasarkan Surat tertanggal 13 September 2016 Nomor : 01 / DAR - LGL / IX / 2016, Perihal : Pemberitahuan dan Konfirmasi Pembebanan Hak Tanggungan atas lahan yang telah menjadi objek pembahasan antara Penggugat dan Tergugat sejak tahun 2013 tersebut, padahal Tergugat jelas tahu bahwa perihal lahan tersebut sedang dalam pembahasan dan akan segera dilaksanakan Penggugat adalah berdasarkan penugasan yang tertuang dalam Perpres No. 83 Tahun 2011 dan untuk kepentingan umum, khususnya kepentingan penumpang kereta api secara umum;

22. Bahwa, karena adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat dan tenggang waktu yang diberikan Penggugat kepada Tergugat juga sudah cukup lama atau sejak tahun 2013 atau sudah 4 (empat) tahun lebih, maka pada tanggal 16 November 2017 Penggugat telah mengakhiri perjanjian

Halaman 8 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerjasama antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero)/Penggugat dengan PT. Duta Anggada Inti Property/Tergugat Nomor 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 atas pemanfaatan tanah di lokasi Kampung Bandan, Jakarta Utara berdasarkan Surat Nomor: KA.302/XI/9/KA-2017 tertanggal 16 November 2017 Perihal: Pemutusan Perjanjian atas Pemanfaatan Lahan di Emplasemen Kampung Bandan, Jakarta Utara dengan alasan karena Penggugat mendapat penugasan untuk menyelenggarakan prasarana dan sarana kereta api jalur lingkaran Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi sesuai dengan yang tertuang dalam Perpres No.83 tahun 2011 dimana sebelumnya Tergugat telah menegaskan pada prinsipnya Tergugat mendukung rencana PT. Kereta Api Indonesia (Persero)/Penggugat untuk penggunaan lahan di kampung Bandan untuk *stabling* Kereta Rel Listrik (KRL) sesuai dengan yang diamanatkan oleh Perpres No.83 tahun 2011 sebagaimana dikemukakan di atas ;

23. Bahwa, secara lengkap rencana Penggugat adalah sebagai berikut:

- Di area emplasemen Kampung Bandan, yang memiliki lahan yang luas, dimanfaatkan untuk fungsi penunjang operasional KA (Kereta Api), yaitu untuk:
  - a. Fungsi stasiun baru ( *Grand Central Station*) yang melayani angkutan komuter dan intercity;
  - b. Fungsi *stabling* KA (Kereta dan Kereta Rel Listrik);
  - c. Fungsi DIPO;
- Pembuatan Bangunan *HIGH RISE BUILDING* dengan fungsi *MIX USE*", yaitu:
  - > Lantai 1 untuk *stabling*, DIPO dan PERON KRL (LOOP LINE)
  - > Lantai 2 untuk PERON KA INTER CITY ;
  - > Lantai 3 untuk Hall Stasiun dan jalur akses ke stasiun ;
  - > Lantai 4 ke atas untuk bangunan multifungsi / *MIX USE* (yang mana dapat ditawarkan kepada pihak mitra KSO di Kawasan Kampung Bandan)
- Untuk solusi permasalahan kepadatan PERKA (LINTAS Mri-Gmr-Jakk) maka dibuat konsep loop baru (LINGKAR TIMUR) dengan membuat

Halaman 9 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“SHORT CUT” dari Kampung Bandan ke Jayakarta dan SHORTCUT dari Rajawali - Ancol ke Kampung Bandan.

- Jalur KA Inter City (Lingkar Timur) : Jatinegara - Pasar Senen - Kemayoran - Rajawali - Ancol - Kampung Bandan (Lantai 2) - Jayakarta - Gambir - Manggarai (dan sebaliknya).
- Jalur KRL (Loop Line Eksisting) : Jatinegara - Pasar Senen - Kemayoran - Rajawali - Kampung Bandan (Lantai 1) - Angke – Duri - Tanah Abang - Manggarai (dan sebaliknya).

24. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Gugatan Penggugat agar menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Penggugat Nomor : KA.302/XI/9/KA-2017 tertanggal 16 November 2017 Perihal : Pemutusan Perjanjian atas Pemanfaatan Lahan di Emplasemen Kampung Bandan, Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta serta yang berkaitan dengan itu karena Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi adalah berdasarkan hukum dan rasa keadilan serta untuk kepentingan umum ;

## C. PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA MERUPAKAN PENGADILAN NEGERI YANG BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MENJATUHKAN PUTUSAN DALAM PERKARA A QUO.

25. Bahwa, gugatan perkara a quo di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Pengadilan Negeri yang memiliki kewenangan relatif untuk memeriksa, mengadili serta menjatuhkan putusan dalam perkara a quo, mengingat adanya kesepakatan untuk memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I Jakarta Utara (Vide Pasal 8 ayat 5 Perjanjian Kerjasama Nomor : PERUMKA 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997);

26. Bahwa, selain itu juga untuk memudahkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk melakukan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*), maka yurisdiksi gugatan menurut Pasal 118 ayat (3) HIR adalah lebih tepat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yaitu berdasarkan tempat dimana benda tidak bergerak yang

Halaman 10 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

### Disclaimer

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



menjadi objek sengketa terletak (*Forum Rei Sitae*) yaitu di Jakarta Utara;

27. Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

**B. PEMUTUSAN PERJANJIAN ATAS PEMANFAATAN LAHAN DI EMPLASEMEN KAMPUNG BANDAN JAKARTA UTARA**

28. Bahwa, dengan alasan tidak dilaksanakannya isi perjanjian sebagaimana telah terurai diatas dan kemudian ditambah dengan Tergugat pada Rapat tanggal 30 Mei 2013 telah menyatakan pada prinsipnya mendukung rencana PT. Kereta Api Indonesia (Persero)/Penggugat untuk penggunaan lahan di kampung Bandan untuk *stabling* Kereta Rel Listrik (KRL) sesuai dengan yang diamanatkan oleh Perpres No.83 tahun 2011 dan Tergugat bersedia atau mau di relokasi sebagaimana ditegaskan Tergugat dalam Resume Rapat yang ditandatangani pihak Penggugat dan Tergugat, tetapi ternyata Tergugat dengan itikad tidak baik selalu mengulur-ulur waktu pelaksanaannya, bahkan terakhir Tergugat berdasarkan Surat tertanggal 13 September 2016 Nomor: 01/DAR-LGL/IX/2016 Perihal Pemberitahuan dan Konfirmasi Pembebanan Hak Tanggungan atas lahan yang telah menjadi objek pembahasan antara Penggugat dan Tergugat sejak tahun 2013 tersebut, padahal Tergugat jelas tahu bahwa perihal lahan tersebut sedang dalam pembahasan dan akan segera dimanfaatkan lahan tersebut oleh Penggugat. Hal ini adalah berdasarkan penugasan yang tertuang dalam Perpres No. 83 Tahun 2011 dan untuk kepentingan umum, khususnya kepentingan penumpang kereta api secara umum yang telah diketahui Tergugat;

29. Bahwa, setelah melakukan tindakan pembebanan hak tanggungan pada tanggal 13 September 2016 tersebut Tergugat kemudian mulai melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan penegasannya sebagaimana tertera pada Resume Rapat tertanggal 30 Mei 2013 yang ditandatangani pihak Tergugat tersebut, antara lain dengan menyatakan melalui surat tanggal 12 Januari 2017 Nomor: 02 / DAR - LGL /1 / 2017 antara lain disebutkan: "6. ....kami berpegang teguh kepada kesepakatan yang telah disetujui bersama dan tidak merubah isi dan tujuan dari Perjanjian untuk dirubah menjadi Perjanjian BOT (*Built Operate and Transfer*) ...."



30. Bahwa, surat Tergugat di atas telah ditanggapi Penggugat melalui surat tanggal 3 Maret 2017 Nomor: KA.205/III/1/KA-2017, tetapi Tergugat tetap tidak mau melaksanakan atau tetap melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan Resume Rapat tertanggal 30 Mei 2013 tersebut, hal ini dapat dilihat dari itikad tidak baik Tergugat melalui suratnya tanggal 17 April 2017 Nomor: 03/DAR-LGL/IV/2017 antara lain dengan menyatakan: "4. Pemahaman kami, dengan merubah bentuk Perjanjian yang sudah disepakati bersama dapat mengakibatkan pecahnya Perjanjian ;

**C. AKIBAT HUKUM TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI.**

31. Bahwa, salah satu akibat dari adanya perbuatan Wanprestasi sebagaimana dimaksud pasal 1243 KUH Perdata adalah tentang ganti kerugian ;

Bahwa, akibat dari perbuatan Tergugat diatas, Penggugat telah dirugikan sebesar Rp. 820.610.859.000,- (Delapan ratus dua puluh Milyar enam ratus sepuluh juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu Rupiah) dengan penjelasan sebagai berikut:

Luas Lahan dalam HPL No. 10/ Ancol tanggal 25 Januari 2000 64.277 M<sup>2</sup>

TAHUN	A		B		C
	NILAI LAHAN DIKEMBANGKAN	SEBELUM ASUMSI	NILAI LAHAN SETELAH DIKEMBANGKAN		SELISIH
	NJOP	TOTAL	NJOP	JUMLAH	
1999	537.000	34.516.749.000	1.611.000	103.550.247.000	69.033.498.000
2000	614.000	39.466.078.000	1.842.000	118.398.234.000	78.932.156.000
2001	614.000	39.466.078.000	1.842.000	118.398.234.000	78.932.156.000
2002	614.000	39.466.078.000	1.842.000	118.398.234.000	78.932.156.000
2003	802.000	51.550.154.000	2.406.000	154.650.462.000	103.100.308.000
2004	802.000	51.550.154.000	2.406.000	154.650.462.000	103.100.308.000



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005	802.000	51.550.154.000	2.406.000	154.650.462.000	103.100.308.000
2006	1.537.000	98.793.749.000	4.611.000	296.381.247.000	197.587.498.000
2007	1.537.000	98.793.749.000	4.611.000	296.381.247.000	197.587.498.000
2008	1.537.000	98.793.749.000	4.611.000	296.381.247.000	197.587.498.000
2009	1.722.000	110.684.994.000	5.166.000	332.054.982.000	221.369.988.000
2010	1.862.000	119.683.774.000	5.586.000	359.051.322.000	239.367.548.000
2011	2.176.000	139.866.752.000	6.528.000	419.600.256.000	279.733.504.000
2012	2.352.000	151.179.504.000	7.056.000	453.538.512.000	302.359.008.000
2013	2.352.000	151.179.504.000	7.056.000	453.538.512.000	302.359.008.000
2014	5.095.000	327.491.315.000	15.285.000	982.473.945.000	654.982.630.000
2015	5.095.000	327.491.315.000	15.285.000	982.473.945.000	654.982.630.000
2016	5.095.000	327.491.315.000	15.285.000	982.473.945.000	654.982.630.000
2017	5.763.000	370.428.351.000	17.289.000	1.111.285.053.000	740.856.702.000
2018	5.763.000	370.428.351.000	17.289.000	1.111.285.053.000	740.856.702.000
Luas Lahan di luar HPL No. 10 / Ancol tanggal 25 Januari 2000				4.613	M <sup>2</sup>
			NJOP	JUMLAH	
2018			17.289.000	79.754.157.000	79.754.157.000
TOTAL					820.610.859.000

Catatan

1. Data menggunakan NJOP dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2018 ;
2. Kondisi lahan belum dikembangkan pada kolom A, nilai NJOP Rp 5.763.000,-

Halaman 13 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nilai Rp. 370.428.351.000,-;

3. Kondisi lahan asumsi setelah dikembangkan sebagaimana kolom B, maka nilai NJOP tahun 2018 adalah Rp. 17.876.620.000,- dengan asumsi jumlah nilai tanah adalah Rp. 1.111.285.053.000,-;

4. Kenaikan nilai tanah atas lahan yang dikembangkan menjadi 3 (tiga) kali dari nilai lahan yang belum dikembangkan ;

5. Selisih nilai tanah sesuai NJOP tahun 2018 terhadap asumsi NJOP tahun 2018 dengan kondisi lahan yang sudah dikembangkan dengan luas lahan 64.277 m<sup>2</sup> (sesuai penerbitan HPL) adalah Rp. 740.856.702.000 ;

6. Asumsi nilai tanah atas lahan yang belum disertifikatkan seluas 4.613 m<sup>2</sup> adalah Rp. 79.754.157.000,-;

7. Total keseluruhan selisih nilai lahan yang sudah disertifikatkan ditambah dengan nilai atas lahan yang tidak disertifikatkan adalah Rp. 820.610.859.000,-;

Sehingga PT. Kereta Api Indonesia ( Persero ) mengalami kehilangan potensi keuntungan atas nilai tanah yang dikembangkan dengan selisih sebesar nilai Rp. 820.610.859.000,- ( Delapan ratus dua puluh Milyar enam ratus sepuluh juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu Rupiah);

32. Bahwa, karena adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat serta adanya itikad tidak baik Tergugat sebagaimana tersebut di atas dan tenggang waktu yang diberikan Penggugat kepada Tergugat juga sudah cukup lama atau sejak tahun 1997, kemudian pemberian penugasan pemanfaatan lahan untuk kepentingan umum di tahun 2013, sudah berjalan 4 (empat) tahun lebih, maka pada tanggal 16 November 2017 Penggugat telah mengakhiri perjanjian kerjasama antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero)/Penggugat dengan PT. Duta Anggada Inti Property/Tergugat Nomor 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 atas pemanfaatan tanah di lokasi Kampung Bandan, Jakarta Utara berdasarkan Surat Nomor: KA.302/XI/9/KA-2017 tertanggal 16 November 2017 Perihal : Pemutusan Perjanjian atas Pemanfaatan Lahan di Emplasemen Kampung Bandan, Jakarta Utara dengan alasan karena Penggugat mendapat penugasan untuk menyelenggarakan prasarana dan sarana kereta api jalur lingkaran Jakarta- Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi sesuai dengan yang tertuang dalam Perpres No.83 tahun 2011 dimana sebelumnya Tergugat telah menegaskan pada prinsipnya Tergugat mendukung rencana PT. Kereta Api Indonesia

Halaman 14 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero)/Penggugat untuk penggunaan lahan di kampung Bandan untuk *stabling* Kereta Rel Listrik (KRL) sesuai dengan yang diamanatkan oleh Perpres No.83 tahun 2011 sebagaimana dikemukakan di atas;

33. Bahwa, oleh karena itu patut Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

34. Bahwa, Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : PERUMKA 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 merasa dan atau mengetahui memiliki kondisi psikologis yang sangat kuat dan mengerti bahwa dengan tidak terlaksananya perjanjian dengan kurun waktu yang panjang dan Penggugat berada dalam kondisi keadaan darurat atau keadaan mendesak setelah menerima penugasan sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Presiden No. 38 Tahun 2011;

## **E. SURAT PEMUTUSAN PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIKELUARKAN PENGGUGAT ADALAH SAH DAN MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

35. B  
ahwa, akibat dari adanya perbuatan Wanprestasi sebagaimana dimaksud pada pasal 1243 KUH Perdata salah satunya adalah pembatalan perjanjian dan ganti rugi;

36. Bahwa, oleh karena itu patut Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Penggugat Nomor : KA.302/XI/9/KA-2017 tertanggal 16 November 2017 Perihal : Pemutusan Perjanjian atas Pemanfaatan Lahan di Emplasemen Kampung Bandan, Jakarta Utara;

37. Bahwa, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara juga perlu memutuskan menyatakan hak-hak yang timbul dari Sertipikat Hak Pengelolaan No. 10 Desa Ancol atas nama Penggugat termasuk Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat yang berasal dari Hak Pengelolaan No. 10 Desa Ancol tersebut yaitu HGB No. 1742 Desa Ancol yang diterbitkan pada tanggal 05 April 2000 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat Penggugat;

## **F. TERGUGAT DAN ATAU PIHAK YANG MENDAPAT HAK DARI TERGUGAT**

Halaman 15 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## HARUS DIHUKUM DAN DIPERINTAHKAN UNTUK SEGERA MENGOSONGKAN TANAH / LAHAN MILIK PENGUGAT

38. Bahwa, dengan adanya pemutusan perjanjian, maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada lagi dan Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat tidak berhak lagi menempati atau menduduki objek atau tanah milik Penggugat tersebut;

39. Bahwa, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan/atau pihak atau orang yang memperoleh hak dari Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan seluruh aset Penggugat berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Bandan Ancol, Kecamatan Pademangan Jakarta Utara sebagaimana diuraikan di atas ;

40. Bahwa, selain itu perlu juga menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa ( *dwangsoom* ) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan atas penyerahan lahan atau tanah milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

### **G. MOHON PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOORBAAR BIJ VOORRAAD)**

41. Bahwa, karena gugatan Penggugat selain didukung alat-alat bukti yang kuat juga karena gugatan Penggugat adalah untuk mengemban tugas yang telah mendesak untuk dilaksanakan untuk kepentingan umum khususnya penumpang kereta api sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Presiden Nomor 83 Tahun 2011, sehingga Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan serta merta, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi ( *Uit Voorbaarbij Voorraad* );

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan dalil-dalil gugatan di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### **PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;

3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Surat Penggugat Nomor : KA.302/XI/9/KA-2017 tertanggal 16 November 2017 Perihal : Pemutusan Perjanjian atas Pemanfaatan Lahan di Emplasemen Kampung Bandan, Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 820.610.859.000,- ( delapan ratus dua puluh milyar enam ratus sepuluh juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah );

5. Menyatakan objek Sertipikat Hak Pengelolaan No. 10 Desa Ancol atas tanah seluas 64.277 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Surat Ukur Nomor 09.02.00.01.00086/1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 25 Januari 2000 adalah milik Penggugat;

6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat yang berasal dari Hak Pengelolaan No. 10 Desa Ancol tersebut di atas atau Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1742 Desa Ancol yang diterbitkan pada tanggal 05 April 2000 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara atas nama Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat Penggugat;

7. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat dan/atau pihak atau orang yang memperoleh hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan seluruh aset milik Penggugat berupa tanah dan/atau bangunan yang terletak di Kampung Bandan Ancol Kecamatan Pademangan Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta seluas 64.277 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Surat Ukur Nomor 09.02.00.01.00086/1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 25 Januari 2000 dengan tanpa syarat dan beban ;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsoom ) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan penyerahan lahan atau tanah milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

9. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan dengan serta merta, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (Uit Voorbaar bij Voorraad);

Halaman 17 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara a quo;

## SUBSIDAIR:

Dalam Peradilan yang baik mohon keadilan dan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya mengajukan Jawaban tanggal 29 Agustus 2018, sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

#### I. Gugaan Premature

1. B  
ahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat dengan Perjanjian kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 yang mana Penggugat mengakui adanya perjanjian tersebut, bahwa sebagaimana prinsip konsensualisme di dalam perjanjian yang berarti Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang terikat di dalamnya.

2. B  
ahwa di dalam Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997, khususnya pada Pasal 8 ayat 4 dan 5 menyatakan

Ayat 4:

*"apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka akan diselesaikan secara musyawarah mufakat".*

Ayat 5:

*"apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka kedua belah pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Kelas I Jakarta Utara "*

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelaslah apabila terdapat perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat maka Penggugat wajib mengupayakan dan menempuh penyelesaian dengan secara musyawarah dan mufakat terlebih dahulu, bukan langsung menggugat tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, mengingat pada

Halaman 18 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



FAKTANYA Penggugat TIDAK PERNAH / TIDAK MENGUPAYAKAN penyelesaian melalui musyawarah dan mufakat sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi premature ;

4. Bahwa berdasarkan pasal 1238 KUHPer:

*"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".*

5. Selanjutnya berdasarkan pasal 1243 KUHPer:

*"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".*

6. Bahwa berdasarkan poin 4 dan 5 tersebut di atas maka seseorang bisa dapat dikatakan lalai ( wanprestasi) apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya, dimana peringatan tersebut dilakukan secara tertulis atau sebagaimana yang kita kenal sebagai somasi;

7. Bahwa hingga Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, penggugat tidak pernah memberikan somasi kepada Tergugat, yang mengakibatkan gugatan ini secara hukum menjadi premature;

8. Oleh karena hal-hal yang telah Kami uraikan tersebut di atas, maka patutlah demi hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

## **II. Tentang Surat Kuasa Tidak Sah**

1. Bahwa Surat Kuasa Khusus Kuasa Hukum Penggugat hanya di tandatangani oleh seorang Direktur di dalam perseroan tersebut, dimana terhadap si Pemberi Kuasa yang menjabat sebagai Direktur Manajemen



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aset PT. Kereta Api Indonesia bukanlah sebagai Direktur Utama yang dalam hal kepengurusannya sebagai pucuk pimpinan perusahaan Penggugat;

2. Bahwa seharusnya Surat Kuasa Khusus tersebut haruslah di tandatangani oleh Direktur Utama atau setidaknya Direktur Utama juga ikut sebagai Pemberi Kuasa di dalam Surat Kuasa Khusus tersebut, mengingat pada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 di tandatangani oleh Direktur Utama dimana hal tersebut makin menguatkan bahwa kurangnya pihak yang berwenang memberi Kuasa kepada Penerima Kuasanya tersebut;

3. Bahwa oleh dikarenakan Surat Kuasa Khusus tersebut tidak sah secara hukum, maka patutlah demi hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima

### III. Gugaan Obscure Libel

1. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat posita poin 17 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan prestasi terhadap Perjanjian Nomor: Perumka 347/HK/TEK/1997 tidak jelas dan sangat keliru;

2. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya dan tidak di uraikan secara jelas dalam Gugatan Penggugat;

3. B  
ahwa saat ini tanah yang telah di bebaskan PT. Duta Anggada Realty Tbk menjadi HGB 1742/Ancol yang berdiri diatas HPL No.10/Ancol, yang akan digunakan untuk keperluan DEPO MRT, justru pihak PT. Duta Anggada Realty lah yang mengalami kerugian karena hilang hak dan opportunity atas tanah tersebut selama 40 (empat puluh) tahun ;

4. B  
ahwa pada faktanya, Gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan secara terperinci dan terlalu mengada-ada karena hanya berdasarkan asumsi Penggugat (Vide P-22), maka Gugatan tersebut *Obscure Libel* (*Tidak Jelas dan Kabur*);

Halaman 20 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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





5. B  
ahwa berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan tersebut diatas,  
mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar  
berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya - tidaknya  
menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk  
Verklaard*).

IV. **Gugatan Prilium Litis Consortium**

1. B  
ahwa terhadap lahan yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta  
Utara dan dikenal sebagai HGB 161/Mangga Dua Utara yang  
sekarang berubah menjadi Sertifikat HGB Nomor. 1742 Ancol yang  
berdiri diatas HPL No. 10/Ancol berdasarkan perjanjian  
Nomor: Perumka 347 / HK / TEK / 1997 Jo. Perjanjian Nomor 227 / HK /  
TEK /1994, tentang kerjasama dalam pengelolaan tanah Perumka ;

2. B  
ahwa terhadap perjanjian tersebut melibatkan dan telah diselesaikan di  
Kejaksaan Agung Republik Indonesia, sebagai Pengacara Negara yang  
mewakili kepentingan PT. Kereta Api Indonesia;

3. B  
ahwa seharusnya Gugatan Penggugat harus melibatkan  
Kejaksaan Agung Republik Indonesia yang sejak dahulu sudah  
menjadi pihak dalam perjanjian tersebut;;

4. B  
erdasarkan uraian - uraian diatas yang didalam Gugatan  
Penggugat tidak melibatkan Kejaksaan Agung Republik Indonesia  
sebagai pihak di dalam Gugatan, maka jelas Gugatan tersebut  
merupakan *Gugatan Prilium Litis Consortium (Kurang Pihak)*

5. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat  
yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang Pihak dapat  
dinyatakan tidak dapat diterima ;

6. Dasar Hukumnya;  
Demikian pula bahwa menjadi pendirian Mahkamah Agung RI  
dalam Putusannya "Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober  
1975 : Gugatan Kurang Pihak atau Tidak Lengkap atau  
Kekurangan Formil, Harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima.";

Halaman 21 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



7. Jadi berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan maka jelas dan terbukti Gugatan Penggugat mengandung *Prilium Litis Concersium* ( Kurang Pihak), mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya - tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## B. DALAM KONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat dengan ini membantah seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum ;

### I. Tentang asal - usul tanah vana menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo:

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mencoba mengaburkan fakta - fakta yang sebenarnya terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo ;
2. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan HPL: 10/ Ancol berasal dari konversi tanah-tanah milik Penggugat sebagaimana yang dalam posita Penggugat Nomor. 13 adalah tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, dimana pada faktanya tanah HPL 10/Ancol adalah "pemberian" dari Tergugat, sebagaimana yang akan dijelaskan oleh Tergugat dalam dalil-dalil Tergugat selanjutnya;
3. Bahwa Tanah yang menjadi Objek sengketa dalam perkara a quo sebelumnya adalah HGB No. 161/Mangga Dua Utara (Vide T-1 dan keterangan saksi Tergugat Suprpto) yang tertulis atas nama PT. Sumber Mas Asri dengan luas 41.580 m<sup>2</sup> yang tanggal berakhir haknya pada tanggal 23 Oktober 1997 ;
4. Bahwa atas kebijaksanaan Tergugat, maka Tergugat sepakat menjalin kejasama dengan Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama No. 347/HKTTEK/1997 tanggal 29 Desember 1997, dimana kebijaksanaan Tergugat tersebut dapat terlihat Tergugat

Halaman 22 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merelakan HGB 161 / Mangga Dua Utara untuk tidak diperpanjang masa berlakunya demi menjalankan isi dari Perjanjian Kerjasama

## II. Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Wanprestasi

1. Bahwa dalil Penggugat yang menjabarkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana dalam posita Penggugat No. 17 adalah dalil yang mengada-ada, tidak berdasarkan fakta-fakta yang terjadi dan tidak beralasan hukum ;

2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat selama ini tidak mendirikan bangunan sebagaimana peruntukannya sehingga membuat Penggugat dirugikan karena tidak memperoleh pemasukan atau keuntungan tidak berdasarkan hukum lebih-lebih tidak tiada kewajiban dari masing-masing Pihak dalam Perjanjian Kerjasama No. 347 / HK / TEK / 1997 tanggal 29 Desember 1997 ;

3. Bahkan lebih parahnya lagi Penggugat justru adalah Pihak penyebab Tergugat tidak dapat melakukan pembangunan, karena jelas-jelas dalam faktanya sebagaimana yang dituangkan dalam Surat PTSP ( Pelayanan Terpadu Satu Pintu ) yang mana pada pokoknya sangat disayangkan Tergugat Rekonvensi tidak mau mengeluarkan rekomendasinya sesuai dengan Suratnya Nomor: KA.204 / VIII /1 / KA-2017 tanggal 16 Agustus 2017 ;

4. Bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk menerbitkan sertifikat HPL seluas 68.890 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan hanya melakukan penerbitan seluas 64.227 m<sup>2</sup> yang diurus oleh Tergugat, dimana dalil tersebut sangatlah dipaksakan dan terkesan hanya mencari-cari alasan belaka kepada Tergugat;

5. Bahwa mungkin Penggugat pura-pura lupa terhadap isi Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997, sehingga penting bagi Tergugat untuk mengingatkan terhadap isi Pasal 1 TUJUAN PERJANJIAN huruf c, dimana tujuan dari perjanjian ini salahsatunya adalah KEDUA BELAH PIHAK dalam Peijanjian ini bersepakat untuk bekerjasama untuk MENGUSAHAKAN agar di atas tanah termaksud seluruhnya seluas 68.890 m<sup>2</sup> ( enampuluh delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh meter persegi ) mempunyai hak katas tanah sesuai dengan ketentuan hukum Agraria, yaitu Hak Pengelolaan (HPL) terdaftar atas nama Pihak Pertama dan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas HPL ,

Halaman 23 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar atas nama Pihak Kedua ;

6. Bahwa berdasarkan poin 5 tersebut di atas, jelas bahwa KEDUA BELAH PIHAK MENGUPAYAKAN dan bukanlah sebagai bentuk kewajiban dari pihak Tergugat, lagipula bukankah jangka waktu Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 masih belum berakhir dimana jangka waktu perjanjian tersebut adalah selama 40 tahun yang semakin jelas dalil Penggugat adalah dalil yang dipaksakan, mengingat Penggugat sendiri yang mengakhiri Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 ;

7. Bahwa Penggugat juga mendalilkan Tergugat tidak membangun terowongan/jalan tembus yang menghubungkan Jalan Mangga Besar ke Lokasi Tanah yang dikerjasamakan, dimana dalil tersebut juga makin membuktikan Penggugat mencoba mencari-cari kesalahan akan tetapi tidak teliti sehingga dalil tersebut justru membuktikan Penggugat tidak melaksanakan isi perjanjian ;

8. Bahwa terhadap pembuatan terowongan telah diatur di dalam Pasal 1 Tujuan Perjanjian dalam Perjanjian kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 :

*"Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua untuk membantu mengurus Perijinan pada Departemen Perhubungan guna keperluan pembuatan terowongan"*

9. Bahwa hingga saat ini terowongan tersebut tidak dibangun adalah kesalahan yang tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, mengingat Penggugat sendiri tidak mempunyai upaya yang membantu mengurus perijinan pada Departemen Perhubungan guna keperluan Pembuatan Terowongan;

10. Selanjutnya Penggugat juga mendalilkan Tergugat telah memohon HGB atas nama Tergugat atau HGB No. 1742 / Ancol sebelum menyelesaikan terlebih dahulu penerbitan HPL secara keseluruhan 68.000 m2 atas nama Penggugat, bahwa dalil tersebut adalah bukti Penggugat tidak menghayati dari isi Perjanjian Kerjasama No. 347 / HK / TEK / 1997 tanggal 29 Desember 1997 dan tidak memahami peraturan-peraturan terhadap penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah di atas tanah HPL

11. Bahwa Penerbitan HGB tersebut adalah sebuah hak yang telah

Halaman 24 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijamin oleh Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 3 ayat 2:

*"Pihak Kedua dengan bantuan Pihak Pertama, berhak untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Surat Perjanjian ini selama 40 tahun...."*

Lagipula penerbitan HGB di atas tanah HPL memerlukan Surat Rekomendasi dari si pemegang HPL tersebut itu sendiri, hal ini telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pada bagian Ketiga Terjadinya Hak Guna Bangunan Pasal 22 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut:

*"Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan."*

12. Sehingga jelaslah Terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah menerbitkan SHGB terlebih dahulu tanpa menyelesaikan HPL seluas 68.000 m<sup>2</sup> adalah dalil yang tidak berdasar;

13. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi dengan alasan Penggugat menjaminkan bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo tanpa terlebih dahulu menyelesaikan kewajibannya baik mengurus penerbitan Hak Pengelolaan adalah dalil yang sangat keliru, tidak beralasan dan mengada-ada;

14.

B

ahwa pembebanan Hak Tanggungan terhadap bidang Hak Atas Tanah adalah Hak dari pemegang Hak Atas Tanah tersebut, dimana Hak Tersebut dijamin oleh Undang-Undang dan Peraturan Turunannya:

- Pasal 39 UUPA :

*"Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan".*

- Pasal 33 ayat 1 PP NO. 40 tahun 1996 :

*"Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan".*

15.

L

ebih parahnya lagi bukankah terhadap pembebanan Hak Tanggungan

Halaman 25 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



tersebut pada prinsipnya telah diketahui dan disetujui oleh Penggugat terlebih dahulu sebelumnya melalui suratnya No. D01/JB.308/U.2006 tertanggal 29 Desember 2006 Perihal Izin Menjaminkan Sertipikat HGB No. 1742/Ancol (vide T-19);

16.

ehingga berdasarkan semua yang telah dijabarkan dan diterangkan oleh Tergugat pada poin-poin di atas jelaslah Tergugat tidak melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana yang Penggugat dalilkan kepada Tergugat, dan demi hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo patutlah untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

**III. Tentang Rencana Penggunaan Tanah Untuk Kepentingan Umum :**

1.

ahwa Penggugat mendalilkan dalam positanya Nomor 21 s.d. 24 yang menyatakan pada pokoknya Penggunaan Tanah tersebut akan digunakan untuk Kepentingan Umum ;

2.

ahwa sebetulnya Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum telah diatur di dalam PP No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

3. Bahwa apabila Penggugat menginginkan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo seharusnya mengajukan perencanaanya kepada Gubernur DKI Jakarta, bukan dengan cara- cara yang terindikasi melawan hukum dengan sengaja menunda- nunda HGB milik Tergugat tidak diperpanjang yang membuat Penggugat terlihat tidak beritikad baik dan arogan, baik itu terhadap Peraturan yang ada juga tidak menghormati Hak Atas Tanah milik Tergugat, mengingat Penggugat hanyalah Pemegang Hak Pengelolaan yang notabene bukanlah termasuk dalam Hak Atas Tanah;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) dan 7 ayat (2) PP No. 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

- Pasal 3 ayat (1):





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat pengadaan tanah....".*

- Pasal 7 ayat (2):

*"Dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 oleh instansi memerlukan tanah disampaikan kepada Gubernur\**

5. Bahwa apabila Penggugat menginginkan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo sepatutnya Penggugat memberikan ganti rugi sebagaimana yang telah di atur dalam Pasal 74 PP. No. 71 ayat (1) Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

*"Pemberian Ganti Rugi Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:*

- a. Uang;
- b. Tanah Pengganti;
- c. Pemukiman Pengganti;
- d. Kepemilikan Saham; dan
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. "

6. Bahwa dengan hal-hal yang telah Kami jabarkan tersebut di atas jelas Penggugat tidak mempunyai itikad baik terhadap Tergugat, dengan menginginkan tanah HGB milik Tergugat dengan GRATIS, dan melawan hukum, lebih-lebih meminta Tergugat membayar ganti rugi dimana tiada kerugian yang diderita oleh Penggugat, mengingat Penggugat tidak mengeluarkan modal sedikitpun terhadap perolehan tanah HPL milik Penggugat dimana Tergugatlah yang mendanai / memodalkan pemebeasan lahan, mengurus pensertipikatan HPL, memagari dan menjaga dari Pihak Ketiga atau penghuni-penghuni liar yang lebih parahnya lagi Penggugat meminta Tergugat untuk mengosongkan lahan dengan dibebankan biaya ganti rugi yang absurd;

7. Selanjutnya juga apabila Penggugat menginginkan tanah milik Tergugat haruslah Penggugat memberikan ganti rugi yang sesuai dengan nilai tanah dan sesuai dengan PP No. 71 Tahun 2012. Penggugat juga tidak dapat menyalahkan Tergugat tentang tidak adanya follou up terhadap pertemuan tersebut, mengingat Penggugat sendiri hingga saat ini belum memberikan ganti rugi yang setimpal dengan tanah milik Tergugat;

Halaman 27 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



**IV. Pengugat tidak menderita kerugian sama sekali sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat**

1. Bahwa Penggugat mendalilkan menderita kerugian sebesar Rp. 820.610.859.000, - (delapan ratus duapuluh milyar, enam ratus sepuluh juta delapan ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah) adalah dalil yang tidak beralasan, dibuat-dibuat, dan tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya;
2. Bahwa di dalam Perjanjian kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 telah disebutkan kewajiban Tergugat sebagai pihak yang mendanai terhadap pembebasan lahan juga mengurus HPL milik Penggugat, maka jelaslah yang menderita kerugian dalam hal ini adalah Tergugat itu sendiri;

**V. Tentang Permohonan Putusan Serta Merta**

1. Bahwa Penggugat memohonkan untuk pelaksanaan putusan serta merta, atau dimana pelaksanaan putusan tersebut didahulukan walaupun belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
2. Bahwa alasan kepentingan umum yang mendesak adalah alasan yang mengada-ada, sebagaimana yang telah Kami tegaskan pada poin-poin sebelumnya dimana Terhadap Instansi yang membutuhkan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum seharusnya mengikuti sesuai dengan proses yang sebagaimana telah diatur di dalam PP. No.71 Tahun 2012, sehingga alasan untuk kepentingan umum tersebut menjadi sangat tidak beralasan, dan semakin menegaskan itikad buruk dari Penggugat yang menginginkan tanah Tergugat secara cuma-cuma;
3. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat pun tidak memenuhi persyaratan-persyaratan dimana terhadap Putusan Serta Merta tersebut telah diatur sebagaimana di dalam SEMA No. 03 Tahun 1971 dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II;
4. Sehingga patutlah demi Hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak permohonan tersebut serta menolak gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

**C. DALAM REKONVENSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Konvensi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi;

## I. Tentang Duduk Perkara

2. Bahwa selama Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997, Penggugat Rekonvensi sangat beritikad baik terhadap segala pemenuhan isi perjanjian tersebut, dimana Penggugat Rekonvensi telah melakukan Pembebasan terhadap bidang-bidang tanah yang menjadi objek sengketa perkara a quo ;

3. Bahwa dalam rangka Pemenuhan Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997, Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembebasan bidang-bidang tanah sebagai berikut:

4. Bahwa selain itu Penggugat Rekonvensi dalam rangka akan memanfaatkan tanahnya mengajukan Permohonan dalam suratnya No. 06/DARN/2016 tertanggal 30 Mei 2016 kepada PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu), yang mana pada pokoknya sangat disayangkan Tergugat Rekonvensi tidak mau mengeluarkan rekomendasinya sesuai dengan Suratnya Nomor: KA.204 /VIII/1/KA - 2017 tanggal 16 Agustus 2017;

5. Bahwa secara sepihak tanpa alasan yang jelas, Tergugat Rekonvensi telah memutus kerjasama dalam Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 melalui suratnya No.: KA.302/XI/9/KA-2017 tertanggal 16 November 2017 ;

6. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi perjanjian dengan mengakhiri Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 dimana hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 3 ayat 2 Jo. Pasal 7 Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 ;

Halaman 29 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

### Disclaimer

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



**Pasal 3 ayat 2 :**

*"Pihak Kedua dengan bantuan Pihak Pertama, berhak untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah sebagaimana termaksud dalam Pasal 1 Surat Perjanjian ini selama 40 Tahun dan menggunakan serta memanfaatkannya secara sesuai dengan ketentuan hukum dan Rencana Tata Ruang Wilayah Ibukota Jakarta".*

**Pasal 7:**

***"Perjanjian ini mulai berlaku sejak ditandatangani dan berakhir bersamaan dengan berakhirnya jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan yang kedua kalinya***

*diatas Hak Pengelolaan atas nama Pihak Pertama".*

b. Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi perjanjian seusai dengan Pasal 3 ayat (5) Perjanjian Kejasama No. 347 / HK / TEK / 1997 tanggal 29 Desember 1997 ;

- Pasal 3 ayat (5):

*"Pihak Pertama diwajibkan dan karenanya dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan lokasi / lahan tersebut di atas dalam keadaan kosong dalam arti*

***tidak ada benda-benda lain benipa benda tetap dan atau benda bergerak misalnya bekas rel-rel kereta api kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah penandatanganan akta ini.***

*Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima baik janji dan pengikatan diri dari Pihak Pertama **sebagaimana diuraikan diatas.***

*Apabila hingga tanggal yang telah ditentukan tersebut diatas, Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan secara kosong/rata dalam arti tidak dalam keadaan terdapat barang- barang milik Pihak Pertama, maka dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua sekarang untuk nanti dan pada waktunya apabila hal tersebut terjadi untuk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mengosongkan sendiri tanah tersebut, bila perlu dengan bantuan yang wajib dan segala resiko hilang dan biaya yang dikeluarkan akibat pengosongan tersebut menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama"*

c. Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi Perjanjian sesuai dengan Pasal 8 ayat (4) Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 - Pasal 8 ayat (4):

*"apabila terjadi perselisihan **antara** kedua belah pihak, maka akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat"*

7. Bahwa terhadap Pemutusan Kerjasama antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi telah mengupayakan jalur-jalur musyawarah dan mufakat dengan mengirimkan Somasi dan Undangan tertanggal 15 Mei 2018 dan tanggal 28 Mei 2018 melalui Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi tetap mengindahkan surat-surat tersebut, lebih-lebih mendaftarkan Gugatannya kepada Penggugat Rekonvensi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor register 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Ut;

8. Bahwa terhadap tidak dipenuhinya suatu perikatan maka Penggugat Rekonvensi berhak menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara;

*"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya"*

9. Prof subekti dalam bukunya "hukum perjanjian" penerbit PT. Internusa, halaman 47 telah menjabarkan secara definitif pengertian dari Biaya, Rugi, dan Bunga :

- Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang telah nyata-nyata dikeluarkan oleh salah satu pihak;
- Rugi adalah kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur;

Halaman 31 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



- Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayabgkan oleh atau dihitung oleh kreditur;

10. Bahwa biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi dalam rangka pemenuhan isi perjanjian maka dapat diperhitungkan sebagai berikut:

- Biaya pembebasan tanah sebelum Perjanjian Kejasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 yang tercantum dalam Lampiran Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 sebesar Rp. 9.960.704.583 (Sembilan Milyar Sembilanratus Enampuluh Juta Tujuhratus Empatribu Limaratus Delapanpuluh Tiga Rupiah);

11. Bahwa terhadap Rugi yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi dapat diperhitungkan dengan nilai NJOP tanah dalam objek sengketa perkara a quo, mengingat telah diakhirinya perjanjian kerjasama secara sepihak oleh pihak Tergugat Rekonvensi, maka pupuslah pula harapan Penggugat Rekonvensi dapat memperoleh perpanjangan sertipikat HGB milik Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi kehilangan akan tanahnya tersebut:

- NJOP x Luas Tanah

- Rp. 16.155.000,- x 64.277 m<sup>2</sup> = Rp. 1.038.394.935.000,- (Satu Triliun Tigapuluh Delapan Milyar Tigaratus Sembilanpuluh Empat Juta Sembilanratus Tigapuluh Limaribu Rupiah)

12. Bahwa penentuan bunga yang sebagaimana telah diatur di dalam *Staatbalt* 1842 No : 22 yaitu sebesar 6 (enam) % pertahun, terhitung semenjak Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 hingga masa berlakunya berakhir pada tahun 2037, mengingat perjanjian tersebut mempunyai jangka waktu 40 (empat puluh) tahun, yaitu sebesar:

- ((biaya+rugi) x 6%) x 40
- Rp. 1.048.355.639.583,- x 6% = Rp. 62.901.338.375,-
- Rp. 62.901.338.375,- x 40 = Rp. 2.516.053.535.000 (Dua Triliun Limaratus Enambelas Juta Limapuluh Tiga Juta Limaratus Tigapuluh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Limaribu Rupiah);

13. Bahwa dikarenakan adanya sengketa ini mengakibatkan citra Penggugat Rekonvensi dimata Perbankan menjadi tercoreng, Penggugat Rekonvensi juga kehilangan terhadap keuntungan yang akan diterima dikemudian hari mengingat Penggugat Rekonvensi telah merendakan Pembangunan di atas bidang tanah tersebut, yang apabila ditaksir Penggugat Rekonvensi kehilangan kesempatan untuk memperoleh Keuntungan / mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Triliun Rupiah);

14. Bahwa selain itu perlu juga menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan atas pelaksanaan isi putusan pada perkara a quo sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) per harinya terhitung semenjak putusan dalam perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon sekiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo dapat memberikan amar Putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Penggugat;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Keseluruhan ;
2. Menyatakan Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Wanpretasi;
3. Menghukum Penggugat Membayar Biaya Perkara Yang Timbul;

## DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan Tergugat Rekonvensi Melakukan Perbuatan Wanprestasi;
2. Menghukum Tergugat Membayar Biaya, Rugi, dan Bunga sebesar Rp. 3.564.409.174.583,- ( Tiga triliun lima puluh enam empat milyar empat ratus sembilan juta seratus tujuh puluh empat limaratus delapan puluh tiga rupiah ) secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

Halaman 33 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



3. M  
menghukum Tergugat Membayar Ganti Rugi Immateriil Kepada Penggugat Rekonvensi Sebesar Rp. 10.000.000.000,- ( Sepuluh Triliun Rupiah) secara langsung dan sekaligus;
4. M  
menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan atas pelaksanaan isi putusan pada perkara a quo sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) per harinya terhitung semenjak putusan dalam perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
5. M  
menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

**Atau;**

*Ex Aquo Et Bono* (Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya);

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 16 Januari 2019 , yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**I. DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Premature ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijke verklaard);

**II. DALAM REKONPENSI:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.651.000,- (satu juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Penggugat pada tanggal 29 Januari 2019 dan Tergugat pada tanggal 30 Januari 2019 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 16 Januari 2019 dan Akta-Akta Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 20 Januari 2019 dan kepada Penggugat pada tanggal 29 April 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding/terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding tanggal 26 Pebruari 2019 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 Pebruari 2019 dan Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi telah mengajukan memori banding tanggal 9 Juli 2019 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 Juli 2019 dan memori-meori banding tersebut masing-masing telah diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 20 Juni 2019 dan kepada Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 7 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 9 Juli 2019 yang di terima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 9 Juli 2019 dan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 28 Agustus 2019 yang di terima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 29 Agustus 2019 dan selanjutnya kontra memori banding dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 7 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat

Halaman 35 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 29 April 2019 dan kepada Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 9 Juli 2019 untuk diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBAGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan pada tanggal 16 Januari 2019, dalam perkara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr, selanjutnya Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan banding terhadap putusan tersebut pada tanggal 29 Januari 2019 dan kepada Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi juga menyatakan banding terhadap putusan tersebut pada tanggal 30 Januari 2019, sehingga permohonan banding tersebut telah diajukan dalam waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, karenanya permohonan banding secara formal dapat di terima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan memoeri banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat selain berkewajiban membuat terowongan sebagaimana isi perjanjian tanggal 29 Desember 1977 Nomor Perumka 347/HK/TEK/1997 pada sub al juga berkewajiban untuk :
  - a. Penjelasan hak atas tanah dan pemanfaatan seluas 68.890 m2;
  - b. Mengurus dan membiaya HPL atas nama Penggugat;
  - c. Akan dibuat HGB atas Tergugat dari HPL atas nama Penggugat;
2. Bahwa penerbitan HGB No. 1742 atas nama : PT. Duta Anggada Reality tanggal 5 April 2000 dilakukan dengan itikad buruk, karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan kepada badan Pertanahan Nasional No. 570.32-3514 D.III tanggal 28 Oktober 1992 yang mensyaratkan bahwa pemberian suatu hak atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) kepada pihak lain agar dikoordinasikan terlebih dahulu dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan departemen keuangan. Dan Tergugat dalam permohonan HGB diatas tanah HPL milik Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sama sekali tidak dilakukan koordinasi, sehingga persyaratan-persyaratan pemberian HGB atas nama Tergugat tidak dipenuhi, maka pemberian hak dan SHGB No. 172 tanggal 5 April 2000 atas nama Tergugat batal demi hukum;

Halaman 36 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dari uraian tersebut diatas, maka terbukti secara sah telah melakukan wanprestasi maka Penggugat berhak untuk menuntut penghentian/pembatalan perjanjian dan berhak pula untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta agar memutuskan membatalkan putusan Pengadilan negeri Jakarta Utara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Ut tanggal 16 Januari 2019 di batalkan dan mengabulkan gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa putusan Judex Factie tingkat pertama telah keliru khususnya dalam Eksepsi dan dan Dalam rekonpensi;

Dalam Kompensi.

Dalam Eksepsi.

- Bahwa judex Factie terlalu gegabah dengan memandang resume rapat (P.1%) adalah hanya untuk menyelesaikan perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat, tanpa ada bukti-bukti yang mendukung maksud dan tujuan rapat tersebut dilaksanakan.
- Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan somasi kepada Tergugat, sebelum mengajukan tuntutan wanprestasi, dimana teguran sangat fundamental dan wajib seara hukum pihak Penggugat melakukan teguran terlebih dahulu, sehingga sangat beralasan Penggugat prematur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
- Bahwa Surat Khuasa khusus yang hanya di tanda tangani oleh Direktur management Asset Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah tidak dapat dibenarkan, karena bukan sebagai Direktu Utama;
- Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, karena dasar hukum gugatan tidak jelas;
- Apabila Penggugat kurang pihak, dimana Kejaksaan Agung harus ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, karena Kejaksaan Agung sebagai Pengacara Negara yang mewakili PT. Kereta Apdi (persero) dalam poerjanjian ini;

Dalam Pokok Perkara

- Putusan N.O (Niert Onttrakelijk Verklaars) adalah putusan yang terkait adanya cacat formal dalam suatu gugatan

Halaman 37 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan N.O (Niert Ontvrakelijk Verklaars) yang dijatuhkan judex factie telah menyalahi asasII hukum yang berlaku;

## I. Dalam Rekonpensi.

Bahwa Judex Factie tingkat pertama telah mengenyampingkan fakta-fakta hukum dalam persidangan dengan tidak mempertimbangkan posita gugatan Penggugat Rekonpensi, dimana jelas-jelas Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan isi perjanjian dengan mengakhiri Perjanjian Kerjasama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997 khususnya pasal 5 ayat (2) jo. Pasal 7;

Bahwa pertimbangan Judex Factie tingkat pertama sangat tidak beralasan menurut hukum karena gugatan Rekonpensi telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 132.a HIR menentukan :

- Tergugat berhak mengajukan gugatan Rekonpensi disyaratkan keduanya mempunyai hubungan yang erat atau koneksitas yang substansial.
- Oleh karena itu yang menjadi syarat utama apabila ada gugatan Rekonpensi, hukum memberikan hak kepadanya untuk mengabulkan gugatan Rekonpensi tanpa mempersoalkan ada atau tidak koneksitas;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi memohon kepada Pengadilan Tinggi agar memutuskan :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tertanggal 16 Januari 2019;

Dalam Konpensi.

Dalam Eksepsi.

- Menerima eksepsi Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi;

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi.

Dalam Rekonpensi.

- Mengabulkan gugatan Rekonpensi seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka semua isi memori banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan semua isi memori banding dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum dan penerapan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tertanggal 16 Januari 2019 khusus dalam Eksepsi dan Rekonpensi;

Halaman 38 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding/pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sama dengan isi memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka semua isi kontra memori yang diajukan oleh kedua belah pihak dianggap telah cermat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat bukti dan keterangan para saksi dalam berkas perkara tersebut, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 16 Januari 2019 dan setelah membaca dan memperhatikan pula memori banding serta kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak, maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat sebagai berikut :

## I. DALAM KONPENSI.

### DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dalam jawabannya telah mengajukan atas gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi, secara garis besarnya eksepsi tersebut mengenai :

- a. Gugatan premature.
- b. Surat Kuasa tidak sah.
- c. Gugatan kabur /obscuur libel.
- d. Gugatan priliium Litis Consortium.

Menimbang, bahwa setelah memeriksa, meneliti dan mempelajari pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam eksepsi, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkannya karena :

- Dalam gugatan wanprestasi, tidak mutlak harus ada teguran terlebih dahulu dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi tetap dapat langsung mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan. Disamping itu kalau diteliti tentang eksepsi yang menyangkut premature yang diajukan oleh Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi tidak berkaitan dengan pokok perkara dan bukan menyangkut keberatan terhadap kewenangan absolut;
- Surat Kuasa Khusus yang hanya di tanda tangani oleh seorang Direktur management Aset Kereta Api (Persero), tetap sah sebab yang bersangkutan berhak mewakili PT. Kereta Api (Persero);
- Bahwa surat gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi adalah sudah jelas mengenai gugatan wanprestasi dimana Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi tidak

Halaman 39 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan isi perjanjian kerjasama Perumka 347/HK/Tek/1997 tanggal 29 Desember 1997;

- Bahwa pada prinsipnya gugatan harus diajukan oleh seseorang/badan hukum dengan orang/badan yang di gugat dalam perkara aquo adalah Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, sedangkan Kejaksaan Agung hanya mewakili kepentingan PT. Kreta Api (Persero), sehingga tidak perlu di jadikan pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum tersendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memeriksa dan memutus perkara aquo di tingkat banding khusus dalam eksepsi;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sebagai terurai di depan;

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dan jawaban dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi serta Replik dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dan Duplik dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, maka dapat disimpulkan yang menjadi masalah pokok dalam perkara aquo adalah :

Apakah benar Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi atas isi Perjanjian Kerjasama Nomor 347/HK/TEK/1997 tertanggal 29 Desember 1997 yang dibuat di tanda tangani antara Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dengan Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi atau sebaliknya justru Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan wanprestasi atas isi perjanjian kerjasama tersebut ?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dibantah kebenarannya oleh Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu P-1 s/d P-22 dari 3 orang saksi serta satu keterangan ahli, sedangkan Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu T-1 s/d T-24 dan 2 (dua) orang saksi yang telah di dengar keterangannya dibawah sumpah.

Halaman 40 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti P-10 yang sama dengan bukti T-7 berupa Perjanjian Kerja sama dalam pengelolaan Tanah Perumka antara Pemandang/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dengan Terbanding/Pemandang semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi ditentukan Terbanding/Pemandang semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi mempunyai kewajiban antara lain :

- Penyelesaian hak atas tanah dan pemanfaatannya atas tanah seluas 68.890 m2;
- Mengurus dan membiayai HPL atas nama PT Kreta Api Indonesia (Persero) dalam perkara aquo Pemandang/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi ;
- Membuat terowongan/jalan tembus untuk menghubungkan jalan mangga Dua kelokan tanah yang luasnya 4.800 m2;

Menimbang, bahwa dari bukti P-10 yang sama dengan bukti T-7 , yang menjadi obyek perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan tergugat adalah pemanfaatan tanah yang terletak di kampung Bandan, Jakarta Utara seluas 41.850 m2, sebagaimana tertera (ex) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomro 161/Mangga Dua Utara dan Tanah seluas 27.310 m2 yang diluar ex sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161 yang terletak di Kampung Baru, sebelah stasiun Kreta Api, sehingga jumlahnya menjadi 68.890 m2;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Febri Bagus Purbantoro, bahwa salah satu isi perjanjian yang tidak dilaksanakan adalah pembangunan terowongan/jalan tembus ; SAKSI Al Qarana Pitra Adhitiya menerangkan bahwa mendapat laporan dari Kantor Pusat dan saksi juga melihat pula lokasi, memang belum ada pembangunan dan pembayaran;

Bahwa saksi 2 kali ke objek sengketa, tidak ada bangunan, tanah masih kosong, dan Tergugat mempunyai kewajiban untuk membangun perkantoran, disamping itu Tergugat juga mempunyai kewajiban untuk membangun lowongan/jalan tembus tetapi sampai sekarang belum ada;

Saksi ZUHRUL ALIM menerangkan bahwa yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah perjanjian kerjasama, dimana ada kewajiban Tergugat yang tidak dilaksanakan yaitu tidak dibangunnya terowongan/jalan tembus akses jalan dan rumah-rumah yang belum di bebaskan.;

- Bahwa karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya, maka Pengugat mengakhiri/memutuskan perjanjian;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta di lapangan belum ada bangunan-bangunan yang di bangun oleh Tergugat dan ada pula bangunan yang belum dibebaskan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut di atas dapat disimpulkan, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu :

- Tergugat belum melakukan pembangunan di atas tanah sengketa dan juga belum membebaskan bangunan yang ada di atasnya;
- Tergugat belum membangun jalan tembus/terowongan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat menyatakan terowongan / jalan tembus belum bisa dikerjakan karena Tergugat akan membantu mengurus perjanjian ke Departemen Pembangunan;

Menimbang, bahwa kala membantu dapat diartikan tugas Penggugat hanyalah membantu memberikan rekomendasi, akan tetapi proses pengajuan permohonan ijin adalah tetap merupakan kewajiban Tergugat dan menurut saksi ZUHRUL ALIM, tidak ada permohonan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Mempertimbangkan apakah Tergugat tidak melakukan kewajibannya untuk mengurus HPL atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak ada satu bukti pun yang membuktikan bahwa aset PT Kreta Api yang menjadi obyek sengketa ini, HPL atas nama Penggugat, padahal kepengurusan HPL atas nama Penggugat adalah merupakan kewajiban dari Tergugat, sesuai dengan perjanjian kerjasama tersebut Penggugat telah memberikan kuasa untuk mengurus HPL tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim tingkat banding Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi; oleh karena itu, petitum no. 2 (dua) dari gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum no. 3 (tiga) yang menuntut agar menyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap surat Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi Nomor KA.302/XI/9 KA-2017 tertanggal 16 Nopember 2017 perihal pemutusan perjanjian atas pemanfaatan lahan emplasemen Kampung bandan Jakarta Utara propinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah terbukti melakukan wanprestasi maka akibatnya Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dapat mengajukan tuntutan Pemutusan Perjanjian Atas perjanjian kerja sama tentang pemanfaatan Lahan sebagaimana dalam perjanjian kerjasama No. Perumka 347/HK/TEK/1997 tertanggal 29 Desember 1997; karena menurut Majelis Hakim tingkat banding petitum No. 3 (tiga) tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Nomor 4 (empat) tentang tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 820.610.859.00,- (delapan ratus dua puluh milyar enam ratus sepuluh juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) karena tidak ada bukti-bukti yang mendukungnya, maka menurut Majelis Hakim tingkat banding petitum no. 4 (empat) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap petitum no. 5 (lima) dan petitum no. 6 (enam) dari gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi yang menuntut agar obyek sertifikat Hak Pengelolaan No. 10 Des a Ancol atas tanah seluas 64.277 m2;

Halaman 42 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Pengelolaan No. 10/Desa Ancol Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 23 September 1998 No. 86/1998 Luas 64.277 m2 tercatat a.n. PT. Kreta Api (Persero);

Selanjutnya diatas Hak Pengelolaan tersebut, terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1742 tanggal 5 April 2000 a.n. PT. Duta Anggada Realty, hal ini berkaitan dengan adanya perjanjian kerjasama antara Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi tentang pengelolaan pemanfaatan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P.7 berupa surat dari Badan Pertanahan Nasional No. 570.32.32.3594.D.III berisi mensyaratkan bahwa pemberian suatu hak atas PT. Kreta Api Indonesia (Persero) kepada pihak lain supaya dikoordinasikan dengan PT. Kreta Api Indonesia dan departemen Keuangan.

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, apakah penerbitan HGB No. 1742 tanggal 5 April 2000 sudah dikoordinasikan dengan PT. Kreta Api Indonesia dan Menteri keuangan ?

Menimbang, bahwa dari bukti yang diperoleh di persidangan, Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak ada Koordinasi dengan PT. Kreta Api Indonesia dan departemen Keuangan, sehingga dengan demikian terbitnya SHGB No. 1742 atas nama Nomor PT. Duta Anggada Realty tidak memenuhi syarat sehingga SHGB tersebut sudah tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan tersebut di atas petitum No. 5 dan 6 dari gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap putusan No. 7, menurut Majelis Hakim tingkat banding dapat dikabulkan karena telah terbukti obyek sengketa adalah milik dari PT. Kreta Api Indonesia (Persero) dalam hal ini adalah Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Nomor 8 dan Nomor 9 menurut Majelis Hakim tingkat banding haruslah ditolak, karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis Hakim tingkat banding berpendapat gugatan Pembanding/Terbanding semula Pembanding Kompensi/Tergugat Rekonpensi dapat di kabulkan sebagian, selebihnya harus dinyatakan di tolak

## II. DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana terurai tersebut di depan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan pokok dalam gugatan Rekonpensi adalah apakah benar Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan isi perjanjian kerja sama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Kompensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan pertimbangan hukum juga dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Kompensi tersebut di depan dinyatakan Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah dinyatakan terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap isi perjanjian kerja sama No. 347/HK/TEK/1997 tanggal 29 Desember 1997, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat, Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus dinyatakan tidak terbukti, justru sebaliknya Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi lah yang melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian kerjasama tersebut ooleh karenanya petitum no. 1 dari gugatan Rekonpensi haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 1 dari gugatan Rekonpensi yang merupakan tuntutan pokok telah di tolak maka terhadap petitum yang lainnya haruslah dinyatakan di tolak seluruhnya;

### III. DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan Rekonpensi dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi di tolak seluruhnya maka Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah maka di hukum pula untuk membayar biaya perkara aquo pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan di bawah ini sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 16 Januari 2019 haruslah dibatalkan selanjutnya mengadili sendiri sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Mengingat : undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Jawa – madura, Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta Ketentuan-Ketentuan Lain yang berkaitan dengan perkara ini;

### **M E N G A D I L I :**

- I. *Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dan permohonan banding dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;*
- II. *Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 16 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut, selanjutnya dengan :*

### **MENGADILI SENDIRI**

Halaman 44 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. DALAM KONPENSI

### 1. Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi;

### 2. Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi.
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi Nomor : KA.302/XI/9/KA.2017 tertanggal 16 Nopember 2017 perihal : Pemutusan Perjanjian atas Pemanfaatan Lahan di Emplasemen Kampung bandan Jakarta Utara Propinsi DKI Jakarta;
- Menyatakan Obyek Sertifikat Pengelolaan No. 10 Dese Ancol Atas Tanah seluas 64.277 m2 (enam puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Surat Ukur Nomor 09.02.00.01.000 86/1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertnahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 25 Januari 2000 adalah sah milik Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang berasal dari Hak Pengelolaan No. 10 Desa Ancol yang diterbitkan pada tanggal 5 April 2000 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara atas nama Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menghukum dan memerintahkan Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan/atau pihak atau orang yang memperoleh hak dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan seluruh aset milik Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi berupa tanah dan/atau bangunan yang terletak di kampung bandan Ancol Kecamatan Pedemangan Jakarta Utara Propinsi DKI jakarta seluas 64.277 m2 dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Surat Ukur Nomor : 09.02.00.01.00086 yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 25 Januari 2000 dengan tanpa syarat dan beban;

Halaman 45 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Menolak gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/  
Tergugat Rekonpensi untuk selebihnya;

## B. DALAM REKONPENSI.

- Menolak seluruh gugatan Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

## III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Terbanding/Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: SENIN tanggal 6 JANUARI 2020 oleh kami Hi. A. SANWARI, HA, SH.,MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH dan MOHAMMAD LUTFI, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 720/PDT/2019/PT.DKI. tanggal 6 Desember 2019 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari SENIN tanggal 20 JANUARI 2020 beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh SURATNO, SH.,MH, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH

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

MOHAMMAD LUTFI, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

SURATNO, SH.,MH

### Rincian Biaya Banding

1 Biaya Materai : Rp. 6000,00

Halaman 46 Putusan Nomor 720/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2	Biaya Redaksi	:	Rp. 10.000,00
3	Biaya Proses	:	<u>Rp. 134.000,00</u>
	Jumlah	:	Rp. 150.000,00
			(seratus lima puluh ribu Rupiah)

#### Disclaimer

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