



PUTUSAN

Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

SANDIANA SOEMARKO, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Cirebon Nomor 27, RT.010/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOHN H. WALIRY, S.H, Sri Rahayu L.E., S.H dan Noviani Elie, S.T., S.H., Advokat dari Kantor Advokat JOHN H. WALIRY, S.H. & Associates, berkedudukan di Jl. Kemuning No. 27, Tomang, Kelurahan Jatipulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 75/SKK/JW/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Penggugat asal / Tergugat Intervensi;

LAWAN:

- 1. Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI**, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Bukit Pratama Blok A Nomor 7, RT.007/RW.002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui alamatnya diwilayah Republik Indonesia, sebagai Tergugat I;
- 2. BANGUN PRAYITNO**, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan Anyelir F6 CJT II, RT. 002/RW.004, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui alamatnya diwilayah Republik Indonesia, sebagai Tergugat II;
- 3. NOTARIS RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, S.H.**, Notaris di Jakarta Selatan berkedudukan di Jl. Radio IV No. 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ary Nizam, S.H, M.H, Solihin, S.H, Ilham Adhyatama, S.H, Irfan Maulana, S.H, Surya Arthika, S.H, Ariestian Putra Ramadhan, S.H, Advokat/Pengacara pada Law Office ARY NIZAM & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2023, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat I;
- 4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jl. H. Alwi No. 99,

Halaman 1 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.002/RW.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat II;

DAN

1. **Tuan IQBAL SAMANOKATO**, Warga Negara Indonesia, Swasta, Beralamat di Jalan Prof Dr. Supomo, S.H Nomor 50, RT 007/RW. 001/Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Penggugat Intervensi I;

2. **Tuan IQSAN ISHAK**, Warga Negara Indonesia, Swasta, Beralamat di Jalan Kusen IV Nomor 26, RT. 001/RW. 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gedung, Kotamadya Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai Penggugat Intervensi II;

Penggugat Intervensi I dan II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asfa Davy BYA, S.H, Alvin Bya, S.H, Heri Purnomo, S.H, Rahmawati Mandasari, S.H dan Ahmad Xavier Bya, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum dari DAVY & CK attorneys at law, berkantor di Menara Estro Lantai 5, Jalan Tanah Abang 3 Nomor 31, Petojo, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 07 Februari 2023, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Para Penggugat Intervensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara;
- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, tanggal 1 Februari 2023 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim untuk mengadili perkara Jo Penetapan tanggal 23 Mei 2023 Jo Penetapan tanggal 19 Desember 2023 tentang pergantian Majelis Hakim;
- Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, tanggal 1 Februari 2023 tentang Hari Sidang;
- Setelah membaca permohonan gugatan Intervensi dan Tanggapan Para Pihak;
- Setelah memperhatikan pembuktian Para pihak, termasuk Penggugat intervensi.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat asal dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2023 yang telah didaftarkan secara ecourt di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Register 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, tanggal 1 Februari 2023, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 09 Oktober 2018 telah melakukan pembelian dari penjual yaitu TERGUGAT 1 dengan persetujuan TERGUGAT 2 selaku suami dari TERGUGAT 1 atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986 (*untuk selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam"*);

Bahwa "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" tersebut batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : berbatasan dengan tembok/seng pembatas.
- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah kosong, Gedung No. 58.
- Sebelah Timur : sebagian berbatasan dengan Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., sebagian berbatasan dengan Gedung No. 48 dan Gedung No. 46 (Auto 2000).
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gedung No. 46 (Auto 2000) dan Gedung SLB Negeri 11 Jakarta;

Bahwa harga jual beli yang disepakati yaitu sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar Rupiah) dan jumlah tersebut telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 pada tanggal 09 Oktober 2018;

2. Bahwa PENGGUGAT dalam melakukan pembelian "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" tersebut, telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur serta dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan dan PENGGUGAT telah melakukan pengecekan keabsahan dokumen terkait dengan obyek tanah yang akan dijual, yaitu :

- a. Bahwa sebelum PENGGUGAT melakukan pembelian "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" tersebut, maka PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT 1 telah melakukan

Halaman 3 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



pengecekan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam atas nama Ir. Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, seluas 3.340 m², sesuai Gambar Situasi No. 7505/1986 tanggal 15-3-1986, di KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN i.c. TURUT TERGUGAT 2 sebagai instansi Pemerintah yang diberikan wewenang untuk menerbitkan Sertipikat dan memproses peralihan Sertipikat;

b. Berdasarkan hasil pengecekan TURUT TERGUGAT 1 dan sesuai data yang ada pada TURUT TERGUGAT 2, diketahui "bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam atas nama Ir. Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, seluas 3.340 m², sesuai Gambar Situasi No. 7505/1986 tanggal 15-3-1986, tidak sedang dalam status disita dan tidak sedang dalam sengketa baik pidana maupun perdata, tidak dijaminakan, sehingga bisa dilakukan transaksi peralihan hak";

3. Berdasarkan hasil pengecekan TURUT TERUGAT 1 pada TURUT TERGUGAT 2 sebagaimana tercantum pada poin nomor 2 tersebut di atas, maka pada tanggal 09 Oktober 2018, PENGGUGAT sebagai pembeli bersama-sama dengan penjual yaitu TERGUGAT 1 dengan persetujuan TERGUGAT 2 telah menghadap TURUT TERGUGAT 1 untuk membuat dan menanda-tangani 4 (empat) Akta Otentik yang ditanda-tangani oleh para pihak yaitu PENGGUGAT, TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, S.H., Notaris di Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 1 yaitu :

a) Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 29 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1 antara Penjual yaitu TERGUGAT 1 dengan persetujuan TERGUGAT 2 selaku suami dari TERGUGAT 1 dan Pembeli yaitu PENGGUGAT, yang isi pokok aktanya adalah "TERGUGAT 1 sepakat untuk menjual dan/atau mengalihkan kepada PENGGUGAT berupa "Tanah dan Bangunan SHGB No.400/Menteng Dalam", dengan harga jual beli yang disepakati sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar Rupiah) dan telah dibayar lunas pada saat ditanda-tangani akta ini yang dibuktikan dengan kuitansi tersendiri yang ditandatangani oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2;

Halaman 4 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



b) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 30 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1 antara Pemberi Kuasa yaitu TERGUGAT 1 dengan persetujuan TERGUGAT 2 selaku suami dari TERGUGAT 1 dan Penerima Kuasa yaitu PENGGUGAT, yang isi pokok aktanya adalah “sehubungan jual beli atas “Tanah dan Bangunan SHGB No.400/Menteng Dalam” maka Pemberi Kuasa memberi kuasa kepada Penerima Kuasa i.c. PENGGUGAT yaitu khusus untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa untuk menjual/memindahkan/melepaskan hak kepada siapa saja termasuk kepada pihak yang diberi kuasa itu dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa atas “Tanah dan Bangunan SHGB No.400/Menteng Dalam”;

c) Akta Pengosongan Nomor : 31, tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1 antara TERGUGAT 1 dengan persetujuan TERGUGAT 2 selaku suami dari TERGUGAT 1 dan PENGGUGAT, yang isi pokok aktanya adalah “Bahwa dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT 1, maka TERGUGAT 1 telah menjual kepada PENGGUGAT “Tanah dan Bangunan SHGB No.400/Menteng Dalam” dan TERGUGAT 1 akan mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 09 Januari 2019;

d) Akta Kuasa Pengosongan Nomor : 32, tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1 antara Pemberi Kuasa yaitu TERGUGAT 1 dengan persetujuan TERGUGAT 2 selaku suami dari TERGUGAT 1 dan Penerima Kuasa yaitu PENGGUGAT, yang isi pokok aktanya adalah “sehubungan jual beli atas “Tanah dan Bangunan SHGB No.400/Menteng Dalam” maka Pemberi Kuasa memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Penerima Kuasa i.c. PENGGUGAT yaitu khusus untuk melakukan tindakan apapun yang dianggap perlu untuk mengosongkan “Tanah dan Bangunan SHGB No.400/Menteng Dalam” dengan syarat-syarat yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa”.

Bahwa 4 (empat) Akta Otentik tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya dan merupakan akta yang sah yang mengikat para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo

Halaman 5 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



menjatuhkan putusan yang menyatakan 4 (empat) Akta Otentik tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihaknya;

4. Bahwa sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 09 Oktober 2018 dimana PENGGUGAT pada tanggal 09 Oktober 2018 telah melakukan pembayaran lunas kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dengan jumlah total sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

4.1. Pembayaran dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 pada tanggal 09 Oktober 2018 sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) melalui Transfer dari Bank UOB rekening Nomor 6321005281 atas nama Sandiana Soemarmo i.c. PENGGUGAT ke rekening Bank BCA (Bank Central Asia) atas nama Ir. Diah Respati K Widi i.c. TERGUGAT 1 dengan Nomor 6080235800 dengan jumlah nominal Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah), tertanggal 09 Oktober 2018;

4.2. Pembayaran dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 pada tanggal 09 Oktober 2018 sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) melalui Transfer dari Bank Bukopin rekening Nomor 1501200898 atas nama Djohansyah Romlie (suami PENGGUGAT) ke rekening Bank BCA (Bank Central Asia) atas nama Ir. Diah Respati K Widi i.c. TERGUGAT 1 dengan Nomor 6080235800 dengan jumlah nominal Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah), tertanggal 09 Oktober 2018;

4.3. Pembayaran dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 pada tanggal 10 Oktober 2018 sebesar Rp. 15.177.000.000,- (lima belas milyar seratus tujuh puluh tujuh juta Rupiah) melalui Transfer dari Bank Bukopin rekening Nomor 1501200898 atas nama Djohansyah Romlie (suami PENGGUGAT) ke rekening Bank BCA (Bank Central Asia) atas nama Ir. Diah Respati K Widi i.c. TERGUGAT 1 dengan Nomor 6080235800 dengan jumlah nominal Rp. 15.177.000.000,- (lima belas milyar seratus tujuh puluh tujuh juta Rupiah), tertanggal 10 Oktober 2018;

Bahwa terhadap pembayaran dari PENGGUGAT sejumlah Rp. 30.177.000.000,- (tiga puluh milyar seratus tujuh puluh tujuh juta Rupiah) sesuai 3 (tiga) kali transfer sebagaimana tersebut pada poin nomor 4.1., 4.2., dan 4.3 tersebut di atas, maka TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah membuatkan Kuitansi tertanggal 09 Oktober 2018

Halaman 6 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan "telah menerima uang dari Sandiana Soemarko i.c. PENGGUGAT sejumlah Rp. 30.177.000.000,- (tiga puluh milyar seratus tujuh puluh tujuh juta Rupiah) untuk pembayaran jual beli sebidang tanah luas 3.340 m² berikut bangunan di atasnya di Jl. Soepomo No. 50, SHGB No. 400 (diterima via transfer ke rek BCA No. 6080235800 an. Ir. Diah Respati K. Widi";

4.4. Pembayaran tunai dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 pada tanggal 09 Oktober 2018 sebesar Rp. 11.823.000.000,- (sebelas milyar delapan ratus dua puluh tiga juta Rupiah) sesuai dengan Kuitansi yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tertanggal 09 Oktober 2018 yang menyatakan "telah menerima uang tunai dari Sandiana Soemarko i.c. PENGGUGAT sejumlah Rp. 11.823.000.000,- (sebelas milyar delapan ratus dua puluh tiga juta Rupiah) untuk pembayaran jual beli sebidang tanah luas 3.340 m² berikut bangunan di atasnya di Jl. Soepomo No. 50, SHGB No. 400 (diterima tunai);

5. Bahwa setelah penandatanganan 4 (empat) akta otentik tersebut di atas dan PENGGUGAT telah melakukan pembayaran lunas kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, maka seharusnya PENGGUGAT dapat melangsungkan jual beli terhadap "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam", dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan kemudian menindak-lanjuti dengan pengurusan balik nama sertifikat dari atas nama Ir. Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1 menjadi ke atas nama PENGGUGAT;

6. Bahwa namun demikian, pada saat PENGGUGAT akan melaksanakan Akta Jual Beli terhadap "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam", dihadapan TURUT TERGUGAT 1 serta proses balik nama sertifikat dari atas nama TERGUGAT 1 menjadi ke atas nama PENGGUGAT di kantor TURUT TERGUGAT 2 yang diurus oleh TURUT TERGUGAT 1, ternyata hal ini tidak dapat diproses karena sesuai informasi yang disampaikan oleh TURUT TERGUGAT 1 kepada PENGGUGAT, bahwa sesuai data yang ada pada TURUT TERGUGAT 2 bahwa SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut diblokir, sehingga tidak dapat dilakukan transaksi peralihan hak. Sehingga hal ini secara jelas dan nyata telah mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT dimana PENGGUGAT selaku pembeli yang telah melakukan pembayaran

Halaman 7 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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 teruat 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)



lunas, tidak dapat melaksanakan Akta Jual Beli dan proses balik nama sertipikat;

7. Bahwa selain itu, sesuai 4 (empat) Akta Otentik tersebut di atas, bahwa TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 akan mengosongkan dan menyerahkan fisik tanah dan bangunan yaitu "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 09 Januari 2019, namun hingga saat ini TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 belum menyerahkannya kepada PENGGUGAT karena masih dikuasai oleh pihak lain;

Sehingga hal ini telah mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT dimana PENGGUGAT selaku pembeli yang telah melakukan pembayaran lunas, tidak dapat melaksanakan Akta Jual Beli dan proses balik nama sertipikat, serta tidak dapat menguasai dan tidak dapat memanfaatkan "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" tersebut;

8. Bahwa perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebagaimana tersebut di atas jelas-jelas telah mengakibatkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT, serta tidak terbantahkan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut, mengganti kerugian tersebut";

Oleh karena itu mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT;

Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebagaimana kami uraikan di atas, PENGGUGAT telah mengalami kerugian materiil dan immateriil dengan jumlah total sebesar Rp. 270.500.000.000,- (dua ratus tujuh puluh milyar lima ratus juta Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

Halaman 8 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Kerugian Materiil atas pembayaran lunas yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar Rupiah);

b. Kerugian Materiil berupa bunga bank sebesar 1 % (satu persen) per-bulan atas pembayaran harga tanah dan bangunan yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 yang dihitung sejak tanggal 09 Oktober 2018 sampai dengan diajukan gugatan ini (selama 50 (lima puluh)) bulan, sehingga perhitungannya adalah sebagai berikut:

$1\% \times 50 \text{ bulan} \times \text{Rp. } 42.000.000.000,-$ (empat puluh dua milyar Rupiah) = $\text{Rp. } 21.000.000.000,-$ (dua puluh satu milyar Rupiah).

Jumlah ini akan bertambah sampai dengan gugatan ini memperoleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas;

c. Kerugian Materiil akibat PENGGUGAT tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menyewakan "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" kepada pihak lain, sejak tanggal 09 Oktober 2018 sampai dengan diajukan gugatan ini (selama 50 (lima puluh)) bulan, dimana sewa per bulan sebesar @ Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah), sehingga perhitungannya adalah =

$\text{Rp. } 150.000.000,- \times 50 \text{ bulan} = \text{Rp. } 7.500.000.000,-$ (tujuh milyar lima ratus juta Rupiah);

Jumlah ini akan bertambah sampai dengan gugatan ini memperoleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas;

d. Kerugian Materiil apabila uang PENGGUGAT sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar Rupiah) tersebut diinvestasikan ke instrumen perbankan lainnya sejak tanggal 09 Oktober 2018 hingga saat ini jika diperhitungkan dengan uang akan dinilai sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah);

e. Kerugian Immateriil akibat hilangnya waktu, tenaga dan pikiran serta nama baik PENGGUGAT sejak tanggal 09 Oktober 2018 hingga saat ini jika diperhitungkan dengan uang akan dinilai sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah);

Halaman 9 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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

9. Bahwa mengingat 4 (empat) akta otentik tersebut di atas dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT 1 sebagai Notaris PPAT yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada wilayah administrasi Jakarta Selatan sesuai dengan lokasi "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" dan PENGGUGAT telah melakukan pembayaran lunas kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebagaimana tercantum pada poin nomor 4, 4.1, 4.2, 4.3 dan 4.4 tersebut di atas, maka mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang "Menghukum TURUT TERGUGAT 1 untuk dapat memproses Akta Jual Beli atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1";

10. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, seluas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, maka mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang "Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, atas nama Ir. Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1 menjadi ke atas nama SANDIANA SOEMARKO i.c. PENGGUGAT setelah adanya Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam";

11. PERMOHONAN PROVISI.

Bahwa mengingat hingga saat ini PENGGUGAT belum bisa melaksanakan Akta Jual Beli atas "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" dan proses balik nama Sertipikat pada TURUT TERGUGAT 2, serta fisik tanah dan bangunan masih dikuasai oleh pihak lain, sehingga jelas telah merugikan PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memutuskan dalam PUTUSAN PROVISI yaitu :

- 1) Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan atau siapapun pihak lainnya untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun di atas "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" (status quo),

Halaman 10 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



termasuk perikatan jual beli, menyewakan kepada pihak lain, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

2) Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan atau siapapun yang memperoleh hak dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk segera mengosongkan dan menyerahkan "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" yang terletak di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun;

3) Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk tidak menerbitkan surat-surat apapun terkait SHGB No. 400/Menteng Dalam, baik yang dimohonkan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan/atau yang dimohonkan oleh pihak lainnya yang mengaku-aku sebagai pemilik dari "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam";

4) Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" termasuk pengukuran, pemecahan hak, pencatatan peralihan hak, pemasangan hak tanggungan, balik nama atas "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" dari atas nama TERGUGAT 1 kepada pihak-pihak lainnya, kecuali balik nama kepada PENGGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

12. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG).

Bahwa untuk menjamin agar gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (illusoir) di kemudian hari, dimana PENGGUGAT mempunyai kekhawatiran apabila perkara a quo belum mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 akan mengalihkan hak atas "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" kepada pihak lain serta untuk memudahkan pelaksanaan putusan perkara a quo, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) sesuai pasal 227 ayat (1) HIR yaitu terhadap :

"Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet,

Halaman 11 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986”;

13. Bahwa untuk mencegah TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 lalai atau menghindari pelaksanaan isi putusan dalam perkara a quo, maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 melaksanakan isi putusan perkara a quo;

14. Bahwa dengan mendasarkan pasal 180 ayat (1) HIR, maka PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini, dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

15. Bahwa karena alat-alat bukti yang digunakan PENGGUGAT sah secara hukum, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan sah atas semua alat bukti yang digunakan PENGGUGAT dalam perkara ini;

16. Bahwa karena TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah merugikan PENGGUGAT, maka patut dan adil TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dihukum untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan atau siapapun pihak lainnya untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun di atas “Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam” (status quo), termasuk perikatan jual beli, menyewakan kepada pihak lain, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 12 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



3. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan atau siapapun yang memperoleh hak dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk segera mengosongkan dan menyerahkan "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" yang terletak di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun;
4. Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk tidak menerbitkan surat-surat apapun terkait SHGB No. 400/Menteng Dalam, baik yang dimohonkan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan/atau yang dimohonkan oleh pihak lainnya yang mengaku-aku sebagai pemilik dari "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam";
5. Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" termasuk pengukuran, pemecahan hak, pencatatan peralihan hak, pemasangan hak tanggungan, balik nama atas "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" dari atas nama TERGUGAT 1 kepada pihak-pihak lainnya, kecuali balik nama kepada PENGGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Provisi;
3. Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat 4 (empat) Akta Otentik yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 yang dibuat oleh dan dihadapan NOTARIS RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, S.H., Notaris di Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 1 pada tanggal 09 Oktober 2018 yaitu :
 - a) Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1;
 - b) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 30 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1;
 - c) Akta Pengosongan Nomor : 31, tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1;
 - d) Akta Kuasa Pengosongan Nomor : 32, tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1;

Halaman 13 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986;

6. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan atau siapapun yang mendapat hak dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986;

7. Menghukum TURUT TERGUGAT 1 agar melanjutkan proses jual beli berupa Akta Jual Beli terhadap Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1 atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986;

8. Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat HGB No. 400/Menteng Dalam atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam,

Halaman 14 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986 menjadi ke atas nama SANDIANA SOEMARKO i.c. PENGGUGAT;

9. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT dengan jumlah total sebesar Rp. 270.500.000.000,- (dua ratus tujuh puluh milyar lima ratus juta Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil atas pembayaran lunas yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar Rupiah);
- b. Kerugian Materiil berupa bunga bank sebesar 1 % (satu persen) per-bulan atas pembayaran harga tanah dan bangunan yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 yang dihitung sejak tanggal 09 Oktober 2018 sampai dengan diajukan gugatan ini (selama 50 (lima puluh)) bulan, sehingga perhitungannya adalah sebagai berikut:

"1 % x 50 bulan x Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar Rupiah) = Rp. 21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar Rupiah);

Jumlah ini akan bertambah sampai dengan gugatan ini memperoleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) dan kerugian dibayar lunas;

- c. Kerugian Materiil akibat PENGGUGAT tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menyewakan "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" kepada pihak lain, sejak tanggal 09 Oktober 2018 sampai dengan diajukan gugatan ini (selama 50 (lima puluh)) bulan, dimana sewa per bulan sebesar @ Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah), sehingga perhitungannya adalah =

Rp. 150.000.000,- x 50 bulan = Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta Rupiah);

Jumlah ini akan bertambah sampai dengan gugatan ini memperoleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) dan kerugian dibayar lunas;

Halaman 15 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Kerugian Materiil apabila uang PENGGUGAT sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar Rupiah) tersebut diinvestasikan ke instrumen perbankan lainnya sejak tanggal 09 Oktober 2018 hingga saat ini jika diperhitungkan dengan uang akan dinilai sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah);
- e. Kerugian Immateriil akibat hilangnya waktu, tenaga dan pikiran serta nama baik PENGGUGAT sejak tanggal 09 Oktober 2018 hingga saat ini jika diperhitungkan dengan uang akan dinilai sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah);
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986;
11. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 melaksanakan isi putusan perkara a quo;
12. Menyatakan sah semua alat bukti yang digunakan PENGGUGAT dalam perkara ini;
13. Menghukum TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2 untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
14. Menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
15. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Halaman 16 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Turut Tergugat I dan Para Pemohon Intervensi masing-masing menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II atau Kuasanya yang sah, tidak hadir dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat I, Tergugat telah dilakukan panggilan umum sebanyak 2(dua) kali;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepadanya, Para Pemohon Intervensi mengajukan gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dasar dan permohonan gugatan intervensi sebagai berikut :

1. DASAR DIAJUKANNYA PERMOHONAN INTERVENSI.

1. Bahwa PEMOHON INTERVENSI adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel, karena yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah, tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Dr. Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong yang disewa oleh MI TV;

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Prof Supomo, SH;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 01072/Menteng Dalam;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHGB No. 03808/Menteng Dalam dan PT Auto 2000;

adalah milik secara sah dari PEMOHON INTERVENSI, akan tetapi surat kepemilikan tanahnya (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam) telah diambil/dibalik namakan tanpa hak, atau dengan cara melawan hukum oleh Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I), dari yang semula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam tersebut atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK (PEMOHON INTERVENSI) dibalik nama menjadi atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I);

2. Bahwa guna melindungi kepentingannya yang terganggu dan untuk mencegah timbulnya kerugian dengan adanya gugatan ini, maka PEMOHON INTERVENSI mengajukan Permohonan Intervensi ini guna melawan kepentingan para pihak yang berperkara dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 393 ayat (2) het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) dapat ditafsirkan bahwa jika terdapat

Halaman 17 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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)



kekosongan pengaturan dalam HIR, maka Hakim Pengadilan Negeri -apabila menganggap perlu, dapat mengambil bentuk-bentuk yang tidak terdapat dalam HIR, seperti intervensi, baik dalam bentuk; voeing, vrijwaring atau tussenkost;

II. ALASAN-ALASAN DIAJUKANNYA PERMOHONAN INTERVENSI.

1. Bahwa PEMOHON INTERVENSI adalah pemilik sah terhadap sebidang tanah dan bangunan (SPBU) yang terletak di Jalan Prof.Dr.Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, DKI Jakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400 atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK ('SHGB 400/Menteng Dalam') dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong yang disewa oleh MI TV;

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Prof Supomo, SH;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 01072/Menteng Dalam;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHGB No. 03808/Menteng Dalam dan PT Auto 2000;

2. Bahwa pada tanggal 8 September 2018, PEMOHON INTERVENSI bertemu dengan calon pembeli tanah SHGB 400/Menteng Dalam yaitu Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) dan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn, dan bersepakat untuk melakukan transaksi jual-beli tanah SHGB 400/Menteng Dalam milik PEMOHON INTERVENSI sebesar Rp. 140.280.000.000,- (seratus empatpuluh milyar duaratus delapanpuluh juta Rupiah);

3. Bahwa kesepakatan jual beli tanah SHGB 400/Menteng Dalam antara PEMOHON INTERVENSI dan TERGUGAT I dilakukan dengan cara dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 2 tanggal 10 Oktober 2018 di hadapan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn;

4. Bahwa pada tanggal 10 September 2018, PEMOHON INTERVENSI bertemu dengan Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) dan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn di Jalan Wahid Hasyim Nomor 10A untuk menyerahkan/menitipkan fisik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam kepada Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn guna keperluan pengecekan sertifikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;

Halaman 18 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa akan tetapi, tanpa seizin dan sepengetahuan PEMOHON INTERVENSI, Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) sebagai calon pembeli, mengambil fisik surat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam tersebut dari Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn dan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn tanpa meminta konfirmasi terlebih dahulu kepada PEMOHON INTERVENSI menyerahkannya kepada Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I);

6. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2018, tanpa seijin dan sepengetahuan PEMOHON INTERVENSI, Sertifikat HGB 400/Menteng Dalam telah dibaliknamakan ke atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 98/2018 tanggal 18 September 2018 yang dibuat di hadapan Drs. SOEBIANTORO, SH, Notaris/PPAT di Jakarta. Padahal faktanya, Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) belum membayar harga tanah yang disepakati dengan PEMOHON INTERVENSI sebagaimana dimaksud dalam butir 2 Permohonan Intervensi ini;

7. Bahwa ternyata sebelum Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) membaliknamakan SHGB 400/Menteng Dalam dari atas nama PEMOHON INTERVENSI ke atas nama dirinya, tanpa sepengetahuan PEMOHON INTERVENSI, Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas Nomor 78, tanggal 7 September 2018 yang dibuat di hadapan Notaris R.M.S. SOENARTO, SH, SpN. Ternyata kemudian diketahui oleh PEMOHON INTERVENSI, Akta PPJB Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 tersebut palsu, dan TIDAK TERDAFTAR di Kantor Notaris R.M.S.SOENARTO, SH, SpN;

8. Bahwa atas kejadian tersebut, maka pada tanggal 12 Nopember 2018, PEMOHON INTERVENSI melaporkan Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) di Kantor Polisi Daerah Metro Jakarta Raya, sebagaimana tercantum dalam Laporan Polisi Nomor: TBL/6165/XI/2018/PMJ/Dit.reskrim tanggal 12 Nopember 2018. Karena diduga Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI masuk dalam kelompok mafia tanah yang sering merugikan para pihak dalam transaksi jual-beli tanah, sebagaimana yang disinyalir dalam pemberitaan di media. Hal mana kemudian terbukti bahwa Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI

Halaman 19 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



(TERGUGAT I) memang merupakan salah satu dari mata rantai 'mafia tanah' tersebut;

9. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2018, PEMOHON INTERVENSI mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor perkara 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, di mana Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI dkk sebagai Tergugat. Perkara mana telah diputus, dimenangkan oleh PEMOHON INTERVENSI dan berkekuatan hukum tetap (inkracht);

10. Bahwa dalam putusan perkara Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, PEMOHON INTERVENSI dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas SHGB 400/Menteng Dalam. Dalam putusan tersebut Majelis Hakim menyatakan telah mempertimbangkan bahwa;

'Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, maka belum terjadi peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400 Menteng Dalam dari Para Penggugat (PEMOHON INTERVENSI) kepada Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) ataupun kepada pihak mana pun juga sampai dengan diajukannya perkara a quo di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan';

11. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tertanggal 16 Oktober 2019 tersebut adalah sebagai berikut:

MENGADILI :

I. DALAM KONVENSI

I.1 DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat;

I.2 DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK, terletak di Jalan Prof Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;

Halaman 20 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 10 Oktober 2018 sudah berakhir dan tidak berlaku lagi;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 98 tanggal 18 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan ganti rugi immaterial kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam kepada Para Penggugat;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.736.000,- (tiga juta tujuh ratus tigapuluh enam ribu Rupiah);

12. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2020, SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT) mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (sebagai Tergugat I), BANGUN PRAYITNO (sebagai Tergugat II), Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH (sebagai Turut Tergugat I) dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA SELATAN (sebagai Turut Tergugat II) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor perkara 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;

13. Bahwa dalam petitum-nya SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT) memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut:

'Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (BPN JAKARTA SELATAN) untuk memproses baliknama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, Jakarta Selatan atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) ke atas nama SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT)

Halaman 21 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah adanya Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.400/Menteng Dalam, Jakarta Selatan';

14. Bahwa pada tanggal 04 Mei 2020, SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT) melaporkan Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I), BANGUN PRAYITNO (TERGUGAT II) dan BUDIYANTO melalui kuasanya bernama Muhammad Umar Rahmansyah, SH di Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor: LP/2646/V/YAN.2.5/2020/SPKT.PMJ, dalam perkara dugaan terjadinya tindak pidana penipuan dan atau pemalsuan surat dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik Jo turut melakukan kejahatan dan atau membantu melakukan kejahatan Jo tindak pidana pencucian uang sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP dan atau pasal 372 KUHP, 263 KUHP dan atau pasal 266 KUHP Jo pasal 55 ayat 1 ke-1 KUHP jo pasal 3, 4, 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 tentang tindak pidana pencucian uang yang terjadi pada Oktober 2018 di Jakarta Selatan;

15. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2022, salah satu dari dari PEMOHON INTERVENSI (IQBAL SAMANOKATI) mendapat surat panggilan Nomor: S.Pgl/1260/II/RES.1.11/2022/Ditreskrimum dari Polda Metro Jaya sebagai saksi atas Laporan Polisi sebagaimana dimaksud dalam angka 14 di atas. Dalam surat panggilan mana jelas tercantum bahwa Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) dan BANGUN PRAYITNO (TERGUGAT II) sudah berstatus sebagai TERSANGKA;

16. Bahwa berdasarkan Laporan Polisi yang dilakukan oleh SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT) sebagaimana dimaksud dalam angka 14 di atas, maka sudah dapat dipastikan bahwa SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT) tahu secara pasti dan jelas bahwa, status Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) saat ini adalah sebagai Narapidana dan mendekam di Lembaga Pemasyarakatan Perempuan Kelas II A, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 38, RT. 004/RW. 003, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dan SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT) tahu secara pasti dan jelas bahwa BANGUN PRAYITNO (TERGUGAT II) masuk dalam DPO (Daftar Pencarian Orang) oleh Polda Metro Jaya;

17. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2021, PEMOHON INTERVENSI mengajukan Permohonan Intervensi atas perkara Nomor

Halaman 22 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Atas Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut mengabulkan Permohonan Intervensi PEMOHON INTERVENSI dengan cara menerima PEMOHON INTERVENSI menjadi para pihak dalam perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;

18. Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2022, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel memutuskan sebagai berikut;

MENGADILI:

I. DALAM GUGATAN POKOK:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Asal tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022 adalah tidak sah dan tidak berharga;
3. Memerintahkan kepada Panitera agar Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diangkat dan dinyatakan tidak berharga;
4. Mengangkat sita yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 7.286.600,- (tujuh juta duaratus delapanpuluh enam ribu enamratus rupiah);

II. DALAM GUGATAN INTERVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat Intervensi/Penggugat Asal tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 23 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.010.000,- (satu juta sepuluh ribu Rupiah);

19. Bahwa alasan PEMOHON INTERVENSI masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor: 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel adalah; karena obyek sengketa pada perkara Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel dengan obyek sengketa pada perkara Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dan perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel adalah sama, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, Sertifikat HGB Nomor 400/Menteng Dalam, di mana sebenarnya PEMOHON INTERVENSI adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa tersebut, di mana surat kepemilikan tanahnya (SHGB 400/Menteng Dalam) telah diambil/dibalik nama tanpa hak atau dengan cara melawan hukum oleh Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) ke atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I);

20. Bahwa PENGGUGAT dalam perkara Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel (SANDIANA SOEMARKO), BUKANLAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, dengan alasan sebagai berikut:

- a) PENGGUGAT (SANDIANA SOEMARKO) tahu benar bahwa pemilik yang sah atas SHGB 400/Menteng Dalam adalah tuan IQBAL SAMANOKATI dan tuan IQSAN ISHAK (PEMOHON INTERVENSI) bukan TERGUGAT I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI). Karena di dalam persidangan perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, PEMOHON INTERVENSI telah membuktikan di persidangan bahwa PEMOHON INTERVENSI adalah pemilik yang sah, dari SHGB 400/Menteng Dalam, dengan membawa bukti hasil putusan perkara Nomor. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel;
- b) PENGGUGAT (SANDIANA SOEMARKO) tahu benar bahwa status dari TERGUGAT I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) saat ini menjadi Narapidana dan mendekam di Lembaga Pemasyarakatan Perempuan Kelas II A, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 38, RT. 004/RW. 003, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta, tapi di dalam Gugatannya, PENGGUGAT (SANDIANA SOEMARKO) dengan sengaja tetap mencantumkan alamat TERGUGAT I (Ir. DIAH

Halaman 24 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



RESPATI KASIHANING WIDI) di Jalan Bukit Pratama Blok A Nomor 7, RT. 007/RW. 002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Tujuannya tak lain, agar perkara tersebut berjalan dan diputus verstek oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

c) PENGGUGAT (SANDIANA SOEMARKO) tahu benar bahwa TERGUGAT II (BANGUN PRAYITNO) tidak tinggal di alamat Jalan Anyelir F6 CJT II, RT. 002/RW. 004, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagaimana yang tercantum dalam Gugatannya, karena di dalam persidangan perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, TERGUGAT II (BANGUN PRAYITNO) tak pernah hadir dalam persidangan walau sudah dipanggil secara patut dan layak. Hal mana berkaitan dengan status TERGUGAT II (BANGUN PRAYITNO) yang masuk dalam DPO (Daftar Pencarian Orang) oleh Polda Metro Jaya. Tujuan PENGGUGAT (SANDIANA SOEMARKO) yang tetap mencantumkan alamat tersebut, tentu diduga agar perkara tersebut berjalan dan diputus verstek oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

d) PENGGUGAT (SANDIANA SOEMARKO) telah membeli tanah dan bangunan SHGB 400/Menteng Dalam yang berasal dari kejahatan, yakni membeli dari TERGUGAT I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) yang secara melawan hukum dan tanpa seizin dari PEMOHON INTERVENSI telah mengambil surat kepemilikan tanah SHGB 400/Menteng Dalam dari Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn dan melakukan transaksi fiktif melalui Akta PPJB Lunas Nomor 78 tertanggal 7 September 2018 di hadapan Notaris R.M.S. SOENARTO, SH, SpN. Akta PPJB mana telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel (akta mana telah dijadikan bukti oleh PEMOHON INTERVENSI dalam perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel). Perbuatan pembelian tersebut dapat dikategorikan sebagai Penadah karena membeli tanah dari hasil kejahatan;

e) PENGGUGAT (SANDIANA SOEMARKO) membeli tanah tersebut dengan harga yang sangat murah dan tidak wajar yakni Rp. 42.000.000.000,- (empatpuluh dua milyar Rupiah), padahal harga pasaran tanah tersebut adalah sebesar Rp. 140.000.000.000,- (seratus empat puluh milyar Rupiah);

Halaman 25 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



f) PENGGUGAT (SANDIANA SOEMARKO) saat membeli tanah tersebut seharusnya menaruh curiga karena TERGUGAT I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) hanya memegang surat kepemilikan tanah berupa SHGB 400/Menteng Dalam saja, tanpa dilengkapi dengan surat-surat atau dokumen-dokumen pendukung lainnya seperti; PBB, NPWP, IMB dan tanda bukti pembayaran pajak pihak penjual dan pembeli lunas, serta data-data pembeli dan penjual tanah, sebagaimana layaknya transaksi jual-beli tanah;

g) Sejak awal TURUT TERGUGAT I (Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH) sudah terlibat dalam kejahatan/perbuatan melawan hukum melakukan balik nama SHGB 400/Menteng Dalam, karena pada tanggal 12 September 2018, TERGUGAT I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) telah menyuruh TURUT TERGUGAT I (Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH) memeriksa keaslian Sertifikat HGB 400/Menteng Dalam ke Kantor BPN Jakarta Selatan. Hal mana telah PEMOHON INTERVENSI buktikan dalam persidangan perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;

21. Bahwa akibat dari Gugatan Penggugat (SANDIANA SOEMARKO) pada perkara *a quo*, akan sangat berdampak pada PEMOHON INTERVENSI. Dan jika Gugatan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka akan menimbulkan kerugian, baik moril maupun materiil bagi PEMOHON INTERVENSI;

Berdasarkan dasar dan alasan-alasan tersebut di atas, dan demi terciptanya kepastian hukum dan keadilan yang nyata bagi PEMOHON INTERVENSI, maka PEMOHON INTERVENSI mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk berkenan mengabulkan permohonan PEMOHON INTERVENSI dengan suatu Penetapan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan PEMOHON INTERVENSI;
2. Menetapkan PEMOHON INTERVENSI ikut serta atau masuk dalam perkara ini sebagai PENGGUGAT INTERVENSI atau sebagai TERGUGAT INTERVENSI;

Menimbang, bahwa Penggugat asal/Tergugat Intervensi telah memberikan Tanggapan terhadap permohonan gugatan Intervensi tersebut pada pokoknya: Mohon agar Majelis Hakim Menolak seluruh permohonan Intervensi yang diajukan oleh Pemohon Intervensi untuk masuk dalam perkara *aquo*;

Halaman 26 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi I telah memberikan Tanggapan terhadap permohonan gugatan Intervensi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akte :
 - Akte Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 09 Oktober 2018;
 - Akta Kuasa untuk menjual Nomor 30 tanggal 09 Oktober 2018;
 - Akta Pengosongan Nomor 31 tanggal 09 Oktober 2018;
 - Akta Kuasa Pengosongan Nomor 32 tanggal 09 Oktober 2018;
3. Menetapkan Biaya Perkara Menurut Hukum;

Atau;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adinya;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan gugatan intervensi Penggugat Intervensi serta Tanggapan/Jawaban Para Tergugat Intervensi dan Turut Tergugat Intervensi, Majelis Hakim mempertimbangkan dan memutuskan dalam Putusan Sela dengan amarnya;

1. Menerima permohonan gugatan Intervensi Para Pemohon Intervensi;
2. Menyatakan Para Pemohon Intervensi sebagai Para Penggugat Intervensi (Tussenkomst) dalam perkara gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, tanggal 1 Februari 2023;
3. Menetapkan pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan;
4. Menetapkan biaya perkara ditangguhkan hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Akhmad Nakhrowi Mukhlis, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II atau Kuasanya yang sah, tidak hadir dan tidak mengajukan Jawabannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan Jawaban terhadap gugatan Penggugat asal dan Jawaban terhadap Gugatan intervensi sebagai berikut:

JAWABAN TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT UTAMA.

Halaman 27 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



1. Bahwa TURUT TERGUGAT I, sebagaimana yang diketahui dan didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan A quo, dan TURUT TERGUGAT I adalah merupakan Notaris terkait dengan Akta Perikatan Jual Beli No. 29 tanggal 9 Oktober 2018 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang disetujui TERGUGAT II;
2. Bahwa dalam kedudukan TURUT TERGUGAT I selaku Notaris/PPAT, dihadapan TURUT TERGUGAT I akan melakukan perikatan hukum Jual Beli dengan objek jual beli adalah sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor: 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi 1.C. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986.
3. Bahwa adalah menurut ketentuan tata tertib administrasi pertanahan terletak pada instansi TURUT TERGUGAT II, dan objek tanah yang diperjanjikan, yang mana berdasarkan hasil pengecekan tersebut diketahui pada saat itu Tanah dan Bangunan a quo benar tercatat atas nama Tergugat dan tidak sedang dalam sengketa baik pidana maupun perdata;
4. Bahwa adalah benar selain Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 9 Oktober 2018, antara PENGGUGAT dan TERGUGATI dengan persetujuan TERGUGAT II selaku suami dari TERGUGAT I, terdapat akte lain adalah:
 - a. Akta Kuasa Untuk menjual Nomor: 30 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I yang intinya atas jual beli tersebut TERGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II selaku suaminya, memberikan kuasa kepada PENGGUGAT;
 - b. Akta Pengosongan Nomor: 31 tanggal 09 Oktober 2018, yang intinya dengan Perikatan Jual Beli tertanggal 09 Oktober 2018 No.29 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT I telah menjual kepada PENGGUGAT;

Halaman 28 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



c. Akta Kuasa Pengosongan Nomor: 32 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I, yang intinya TERGUGAT I memberikan kuasa kepada PENGGUGAT untuk melakukan tindakan apapun yang dianggap perlu untuk mengosongkan tanah dan bangunan dengan syarat syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa, dengan hak substitusi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 400/Menteng Dalam, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II;

5. Bahwa adalah benar dan berdasarkan keterangan para pihak yang menghadap TURUT TERGUGAT I, telah dibayarkan sejumlah uang pada saat Akte Perikatan Jual beli No. 29, tanggal 9 Oktober 2018

6. Bahwa pada saat akan dilakukan peningkatan dari Akta Perikatan Jual Beli No. 29 tanggal 9 Oktober 2018 untuk menjadi akta jual beli, di ketahui pada saat tersebut adanya pemblokiran ditempat TURUT TERGUGAT II, sehingga proses dimaksud tertunda.

7. Bahwa selaku Notaris/PPAT dalam meningkatkan Akta Perikatan Jual Beli No. 29 tanggal 9 Oktober 2018 untuk menjadi akta jual beli sejalan dengan seluruh dokumen yang ada dari para pihak yang menghadap TURUT TERGUGAT I, oleh karenanya terkait dengan proses tersebut harus pula seiring dengan TURUT TERGUGAT II, sebagai instansi resmi bagi tata tertib dan administrasi pertanahan.

8. Bahwa TURUT TERGUGAT I menyampaikan pula seluruh akta-akta yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I sebagaimana dalil angka 3 jawaban ini, adalah sebelum adanya putusan perdata sebagaimana dalil PENGGUGAT INTERVENSI yakni putusan Perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Oktober 2019.

9. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT I, tidak menanggapi dalil-dalil lain dari PENGGUGAT yang tidak diketahui oleh TURUT TERGUGAT I dan yang bukan lingkup TURUT TERGUGAT

10. Bahwa berdasarkan hal dimaksud diatas, patut dan layak serta beralasan hukum bagi TURUT TERGUGAT I menyerahkan kewenangan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo.

JAWABAN TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT INTERVENSI.

1. Bahwa dalam kedudukan TURUT TERGUGAT I selaku Notaris/PPAT, dihadapan TURUT TERGUGAT I akan melakukan perikatan hukum Jual Beli dengan objek jual beli adalah sebidang tanah dan

Halaman 29 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor: 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi 1.C. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986.

2. Bahwa selanjutnya terhadap perikatan hukum dimaksud adalah antara:

- SANDIANA SOEMARKO., selaku Pembeli (PENGGUGAT);
- Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI., selaku Penjual (TERGUGAT I)

Bahwa terhadap proses hukum dimaksud pihak penjual telah pula mendapat persetujuan dari suami yakni BANGUN PRAYITNO (TERGUGAT II).

3. Bahwa selaku Notaris/PPAT dalam menuangkan kesepakatan atas perbuatan hukum sejalan dengan seluruh dokumen yang ada dari para pihak yang menghadap TURUT TERGUGAT I, oleh karenanya terkait dengan proses tersebut harus pula seiring dengan TURUT TERGUGAT II, sebagai instansi resmi bagi tata tertib dan administrasi pertanahan.

4. Bahwa sebelum dilakukannya jual beli dimaksud telah pula dilakukan pengecekan kepada instansi resmi Pemerintah yang mengatur tata tertib administrasi pertanahan BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA SELATAN., (TURUT TERGUGAT II) dan didapatkan informasi atas tanah dimaksud *tidak sedang dalam status disita dan tidak sedang dalam sengketa baik pidana maupun perdata, tidak dijaminkan.*

5. Bahwa selanjutnya dihadapan TURUT TERGUGAT I dilakukan perikatan hukum yang tertuang dalam akte notaris sebagai berikut:

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 9 Oktober 2018.
- Akta Kuasa Untuk menjual Nomor: 30 tanggal 09 Oktober 2018
- Akta Pengosongan Nomor: 31 tanggal 09 Oktober 2018
- Akta Kuasa Pengosongan Nomor: 32 tanggal 09 Oktober 2018

6. Bahwa adapun terhadap Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 9 Oktober 2018 sebagaimana yang diketahui oleh TURUT

Halaman 30 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



TERGUGAT I, telah dibayar lunas oleh Pembeli kepada penjual, halmana juga didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan aquo.

7. Bahwa selain Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 9 Oktober 2018, antara PENGGUGAT dan TERGUGATI dengan persetujuan TERGUGAT II selaku suami dari TERGUGAT I, terdapat akte lain adalah:

d. *Akta Kuasa Untuk menjual Nomor: 30 tanggal 09 Oktober 2018* yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I yang intinya atas jual beli tersebut TERGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II selaku suaminya, memberikan kuasa kepada PENGGUGAT;

e. *Akta Pengosongan Nomor: 31 tanggal 09 Oktober 2018*, yang intinya dengan Perikatan Jual Beli tertanggal 09 Oktober 2018 No.29 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT I telah menjual kepada PENGGUGAT;

f. *Akta Kuasa Pengosongan Nomor: 32 tanggal 09 Oktober 2018* yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I, yang intinya TERGUGAT I memberikan kuasa kepada PENGGUGAT untuk melakukan tindakan apapun yang dianggap perlu untuk mengosongkan tanah dan bangunan dengan syarat syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa, dengan hak substitusi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 400/Menteng Dalam, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II;

8. Bahwa adalah fakta terhadap Putusan Perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Oktober 2019, menunjukkan:

- Putusan Perkara dimaksud jauh setelah adanya Perikatan Hukum yakni tanggal 9 Oktober 2018;
- Jangka waktu dimaksud hampir 1 (satu) tahun, setelah perikatan hukum;
- Putusan dimaksud tidak ada mengaitkan akte-akte TURUT TERGUGAT I;

oleh karenanya patut dan layak untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara mengesampingkan dalil PENGGUGAT INTERVENSI dimaksud.

9. Bahwa TURUT TERGUGAT I menyangkal dengan tegas dalil PENGGUGAT INTERVENSI yang menyatakan:

"Sejak awal TURUT TERGUGAT I (Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH) sudah terlibat dalam kejahatan/perbuatan melawan

Halaman 31 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



hukum melakukan balik nama SHGB 400/Menteng Dalam, karena pada tanggal 12 September 2018, TERGUGAT I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) telah menyuruh TURUT TERGUGAT I (Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH) memeriksa keaslian Sertifikat HGB 400/Menteng Dalam ke Kantor BPN Jakarta Selatan. Hal mana telah PEMOHON INTERVENSI buktikan dalam persidangan perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel “

Bahwa adalah fakta TURUT TERGUGAT I menjalankan profesi sebagai Notaris/PPAT, halmana PENGGUGAT sebagai calon pembeli pada saat itu dan TERGUGAT I sebagai penjual, sebelum para pihak menuangkan kesepakatan dalam suatu akte, maka sangat patut dan layak untuk memeriksa keaslian dari pada dokumen para pihak termasuk didalamnya sertifikat dimaksud.

Bahwa TURUT TERGUGAT I, menegaskan dalam dalilnya sebagai berikut:

- *Dalil PENGGUGAT INTERVENSI merupakan pengulangan dalil dan telah terbantahkan dalam perkara terdahulu yakni perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;*
- *Pengecekan sertifikat merupakan prosedur standart dalam persiapan untuk melakukan jual beli tanah.*
- *Surat yang dikeluarkan oleh TURUT TRGUGAT II merupakan surat resmi.*

Bahwa berdasarkan hal tersebut patut dan layak untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara mengesampingkan dalil PENGGUGAT INTERVENSI dimaksud.

10. Bahwa selanjutnya terkait dengan Putusan perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, dalam amarnya TIDAK ADA MENUNJUKKAN PEMBATALAN ATAS AKTE-AKTE TURUT TERGUGAT I dan dalam Putusan dimaksud dalam amarnya juga menyebutkan MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT INTERVENSI TIDAK DAPAT DITERIMA.

11. Bahwa adalah menurut hukumnya:

Pasal 1320 KUH. Perdata.

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.*

Pasal 1338

Halaman 32 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1457

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

12. Bahwa adalah fakta dari perikatan hukum jual beli dimaksud yakni

- Adanya Penjual;
- Adanya Pembeli;
- Adanya objek jual beli
- Adanya harga dan pembayaran.

13. Bahwa adalah fakta berdasarkan hal-hal tersebut,

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 9 Oktober 2018.
- Akta Kuasa Untuk menjual Nomor: 30 tanggal 09 Oktober 2018
- Akta Pengosongan Nomor: 31 tanggal 09 Oktober 2018
- Akta Kuasa Pengosongan Nomor: 32 tanggal 09 Oktober 2018

Bahwa adalah patut dan layak serta beralasan hukum untuk menyatakan seluruh akte-akte dimaksud SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM.

14. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT I, tidak menanggapi dalil-dalil lain dari PENGGUGAT INTERVENSI yang tidak diketahui oleh TURUT TERGUGAT I dan yang bukan lingkup TURUT TERGUGAT I.

Bahwa berdasarkan hal dimaksud diatas, patut dan layak serta beralasan hukum bagi TURUT TERGUGAT I untuk Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo., untuk memutuskan dengan :

1. Menolak Gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akte:
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 9 Oktober 2018.
 - Akta Kuasa Untuk menjual Nomor: 30 tanggal 09 Oktober 2018
 - Akta Pengosongan Nomor: 31 tanggal 09 Oktober 2018
 - Akta Kuasa Pengosongan Nomor: 32 tanggal 09 Oktober 2018
3. Menetapkan Biaya Perkara Menurut Hukum.

Atau;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 33 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Menimbang, bahwa Penggugat intervensi mengajukan Jawaban, Eksepsi gugatan Pokok serta gugatan intervensi sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2023, PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang berkepentingan dalam perkara gugatan No. 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel mengajukan Permohonan Intervensi kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena PARA PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemiilk yang sah dari tanah yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2023, Majelis Hakim yang memeriksa perkara gugatan *a quo* memutuskan dalam putusan selanya, menyatakan menerima permohonan intervensi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI sehingga PARA PENGGUGAT INTERVENSI berhak untuk masuk dan menjadi sebagai para pihak dalam perkara gugatan No. 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel;

Bahwa oleh karena itu, PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang berkepentingan dapat masuk secara sah untuk melakukan intervensi dalam perkara *a quo*, dan dengan ini menyampaikan EKSEPSI DAN JAWABAN GUGATAN POKOK SERTA MENGAJUKAN GUGATAN INTERVENSI atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada perkara Nomor. 120/Pdt.G/2023/PN.JKT.SEL di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai berikut:

A. DALAM GUGATAN POKOK.

DALAM EKSEPSI.

PENGGUGAT ASAL tidak mempunyai legal standing sebagai Penggugat (*Persona Standi in Judicio*).

1. Bahwa PENGGUGAT ASAL sama sekali tidak mempunyai atau memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan terhadap tanah dan berikut bangunan di atasnya yang berlokasi di Jalan Prof. Supomo, SH Nomor 50, RT.007/RW.001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta selatan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam atas nama Ir Diah Respati Kasihaning Widi *in casu* Tergugat Intervensi II, seluas 3.340 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal 15 Maret 1986 Nomor 7505/1986 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong yang disewa oleh MI TV;

Halaman 34 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Prof Supomo, SH dan PT Toyota Auto 2000
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 01072/Menteng Dalam;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHGB No. 03808/Menteng Dalam dan PT Toyota Auto 2000;

untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa" dengan alasan Obyek Sengketa bukanlah milik PENGGUGAT ASAL, bukan pula milik Tergugat I, akan tetapi secara hukum adalah milik PARA PENGGUGAT INTERVENSI;

2. Bahwa walaupun saat ini Obyek Sengketa terdaftar atas nama dan sudah dibaliknamakan ke atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (Tergugat I) tanpa sepengetahuan dan seizin PARA PENGGUGAT INTERVENSI, namun berdasarkan hukum, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tertanggal 16 Oktober 2019 menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik sah atas Obyek Sengketa dan menghukum Tergugat I (Ny Diah Respati Kasihaning Widi) untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam (selanjutnya disebut "SHGB No. 400/Menteng Dalam") kepada Para Penggugat.

Patut Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* ketahui, bahwa sampai dengan Gugatan ini didaftarkan oleh PENGGUGAT ASAL, asli atau fisik SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut belum juga dikembalikan oleh Tergugat I kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI, bahkan saat ini tanpa sepengetahuan dan seizin PARA PENGGUGAT INTERVENSI, sertifikat asli SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut berada di tangan dan dikuasai oleh PENGGUGAT ASAL;

3. Bahwa *PENGGUGAT ASAL faham dan mengetahui secara pasti serta telah membaca dengan seksama*, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tersebut, karena putusan tersebut telah dijadikan bukti oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dalam sidang perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Selatan;

Demi terang-benderangnya kasus ini, kami kutip putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor
Halaman 35 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tertanggal 16 Oktober 2019 tersebut adalah sebagai berikut:

MENGADILI :

I. DALAM KOMPENSI

I.1 DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat;

I.2 DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK, terletak di Jalan Prof Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 10 Oktober 2018 sudah berakhir dan tidak berlaku lagi;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 98 tanggal 18 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan ganti rugi immaterial kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam kepada Para Penggugat;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Halaman 36 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.736.000,- (tiga juta tujuh ratus tigapuluh enam ribu Rupiah);

4. Bahwa Putusan Perkara Nomor. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) dan oleh karenanya tidak ada pihak lain yang berhak untuk mengklaim sebagai pemilik atas Obyek Sengketa, termasuk PENGGUGAT ASAL, selain PARA PENGGUGAT INTERVENSI;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT INTERVENSI berpendapat bahwa Gugatan PENGGUGAT ASAL HARUSLAH DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, karena PENGGUGAT ASAL tidak mempunyai Legal Standing sebagai Penggugat (*Persona Standi in Judicio*);

Gugatan PENGGUGAT ASAL Kurang Pihak.

1. Bahwa di dalam gugatannya, PENGGUGAT ASAL tidak mengikutsertakan PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagai para pihak dalam perkara *a quo*. Padahal PENGGUGAT ASAL tahu benar bahwa pemilik sah dari Obyek Sengketa adalah PARA PENGGUGAT INTERVENSI, hal mana telah dijelaskan secara panjang lebar oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dalam sidang perkara Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;

Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2022, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel memutuskan sebagai berikut;

M E N G A D I L I :

I. DALAM GUGATAN POKOK:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Asal tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)

Halaman 37 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022 adalah tidak sah dan tidak berharga;

3. Memerintahkan kepada Panitera agar Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diangkat dan dinyatakan tidak berharga;

4. Mengangkat sita yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022;

5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 7.286.600,- (tujuh juta duaratus delapanpuluh enam ribu enamratus rupiah);

II. DALAM GUGATAN INTERVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat Intervensi/Penggugat Asal tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.010.000,- (satu juta sepuluh ribu Rupiah);

2. Bahwa di dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT ASAL sebenarnya secara tidak langsung telah mengakui keberadaan PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pemilik sah atas Obyek Sengketa sebagaimana dicantumkan dalam angka/butir 7 halaman 5 Gugatannya yang berbunyi:

" ... namun hingga saat ini TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 belum menyerahkannya kepada PENGGUGAT karena masih dikuasai oleh pihak lain".

Faktanya, PENGGUGAT ASAL juga tahu benar bahwa PENGGUGAT INTERVENSI I lah yang saat ini menguasai lahan Obyek Sengketa;

3. Bahwa dengan tidak diikut-sertakannya PARA PENGGUGAT INTERVENSI dalam gugatan *a quo*, maka semakin jelas dan nyata bahwa

Halaman 38 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan PENGGUGAT ASAL kurang pihak. Dan oleh karena itu, PARA PENGGUGAT INTERVENSI berpendapat bahwa Gugatan PENGGUGAT ASAL HARUSLAH DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

Gugatan Nebis in Idem.

1. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2020, SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT ASAL) pernah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (sebagai Tergugat I), BANGUN PRAYITNO (sebagai Tergugat II), Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH (sebagai Turut Tergugat I) dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA SELATAN (sebagai Turut Tergugat II) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor perkara 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;
2. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2021, PARA PENGGUGAT INTERVENSI mengajukan Permohonan Intervensi atas perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tersebut. Atas Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut mengabulkan Permohonan Intervensi dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI dengan cara menerima PARA PENGGUGAT INTERVENSI menjadi para pihak dalam perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;
3. Bahwa dengan demikian PARA PENGGUGAT INTERVENSI berpendapat Gugatan PENGGUGAT ASAL haruslah DITOLAK atau setidaknya TAK DAPAT DITERIMA, karena gugatan yang sama, sebelumnya pernah digugat oleh PENGGUGAT ASAL terhadap Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo*. Gugatan mana telah memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL;
4. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat Nebis in idem. Oleh karenanya, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.

Halaman 39 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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)



5. Bahwa menurut dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis in Idem diatur bahwa kepada para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas Nebis in Idem dengan baik, demi kepastian bagi pencari keadilan guna menghindari adanya putusan yang berbeda;

Gugatan PENGGUGAT ASAL kabur dan tidak jelas (Obscur Libel).

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT ASAL tidak jelas dan tidak tegas; apakah gugatannya berkenaan soal hukum kebendaan (zakelijik) atau kepemilikan sebagaimana dipersoalkan dalam posita dan petitum, atau mengenai ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disampaikan dalam posita dan petitumnya, karena secara hukum keduanya tidak dapat dicampur-adukkan dalam satu gugatan.

2. Bahwa di dalam Gugatannya angka/butir 10 dan 11 halaman 7, PENGGUGAT ASAL jelas mengklaim soal kepemilikan atau hak kebendaan atas Obyek Sengketa. Kutipan butir 10 dan 11 dalam gugatan *a quo* sebagai berikut:

Butir 10:

"Menghukum TURUT TERGUGAT 1 untuk dapat memproses Akta Jual Beli atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 29 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TURUT TERGUGAT 1".

Butir 11:

"Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, atas nama Ir. Diah Respati Kasihaning Wido i.c TERGUGAT 1 menjadi ke atas nama SANDIANA SOEMARKO i.c PENGGUGAT setelah adanya Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam".

3. Bahwa di sisi lain, di dalam angka/butir 9 halaman 6 dan 7 Gugatannya, PENGGUGAT ASAL mendalilkan soal kerugian materiil dan immaterial dengan jumlah total sebesar Rp. 270.500.000.000,- (duaratus tujuh puluh milyar limaratus juta rupiah) dengan perincian:

a) *Kerugian materiil atas pembayaran lunas yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar rupiah);*

Halaman 40 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- b) Kerugian materiil berupa bunga bank sebesar 1% perbulan atas pembayaran harga tanah dan bangunan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebesar Rp. 21.000.000.000,- (duapuluh satu milyar rupiah);
- c) Kerugian materiil akibat PENGGUGAT tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menyewakan Obyek Sengketa, di mana sewa perbulan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) atau total sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar limaratus juta rupiah);
- d) Kerugian materiil apabila uang PENGGUGAT sebesar Rp. 42.000.000.000,- diinvestasikan ke instrument perbankan lainnya sejak tanggal 09 Oktober 2018 sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);
- e) Kerugian immaterial akibat hilangnya waktu, tenaga dan pikiran serta nama baik PENGGUGAT sejak tanggal 09 Oktober 2018 sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

4. Bahwa dari apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT ASAL dalam positanya terdapat kontradiktif antara apakah PENGGUGAT ASAL ingin diproses Akta Jual Beli dan Balik Nama atas Obyek Sengketa, ataukah ingin meminta ganti rugi atas transaksi jual beli yang tidak dapat diproses antara PENGGUGAT ASAL dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dapat dikatakan Gugatan PENGGUGAT ASAL kabur dan tidak jelas;

5. Bahwa permintaan sita jaminan PENGGUGAT ASAL terhadap Obyek Sengketa juga tidak jelas dan kabur karena di dalam *gugatan a quo* karena tidak disebutkan batas-batas dari tanah yang menjadi Obyek Sengketa (vide Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 89/K11018/M/1962 tertanggal 25 April 1962);

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT INTERVENSI berpendapat bahwa Gugatan PENGGUGAT ASAL HARUSLAH DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, karena Gugatan PENGGUGAT ASAL kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 41 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Bagian Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI menolak seluruh dalil PENGGUGAT ASAL dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI;
3. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT ASAL dalam angka/butir 1 halaman 2 Gugatannya yang seolah-olah PENGGUGAT ASAL tidak mengetahui bahwa Obyek Sengketa adalah milik sah dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI. Padahal PENGGUGAT ASAL sangat tahu bahwa Obyek Sengketa yang diperjualbelikan oleh PENGGUGAT ASAL dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah milik PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagaimana putusan perkara Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang dalam amarnya antara lain memutuskan:

- *"Menyatakan Para Penggugat (dalam hal ini PARA PENGGUGAT INTERVENSI) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK, terletak di Jalan Prof Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan";*

- *"Menghukum Tergugat I (dalam hal ini Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam kepada Para Penggugat";*

Putusan Perkara Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan oleh karenanya tidak ada pihak lain yang berhak mengklaim atau mengaku sebagai pemilik yang sah dari Obyek Sengketa.

Menurut hemat kami, sudah dapat dipastikan PENGGUGAT ASAL mengetahui soal siapa pemilik yang sah atas Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*. Tanda tanya besarnya adalah; [i] mengapa walaupun PENGGUGAT ASAL tahu secara pasti soal siapa pemilik sah atas Obyek Sengketa tapi masih juga mengajukan gugatan terhadap Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) yang -PENGGUGAT ASAL tahu benar bahwa,

Halaman 42 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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)



saat ini Tergugat I masih mendekam di Lembaga Pemasyarakatan Perempuan Kelas II A, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 38, RT. 004/RW. 003, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dan [iii] PENGGUGAT ASAL masih juga mengajukan gugatan terhadap Tergugat II (BANGUN PRAYITNO) padahal PENGGUGAT ASAL tahu benar bahwa, Tergugat II masuk dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) oleh Polda Metro Jaya.

Tak salah jika PARA PENGGUGAT INTERVENSI menduga ada rencana jahat dan persekongkolan dari PENGGUGAT ASAL, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I di balik diajukannya gugatan a quo ..?

4. Bahwa dalil PENGGUGAT ASAL dalam angka/butir 2 Gugatannya yang menyatakan bahwa telah melakukan pengecekan terhadap SHGB No. 400/Menteng Dalam di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan i.c melalui Turut Tergugat I (Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH) TIDAKLAH BENAR DAN MENYESATKAN, karena faktanya yang menyuruh melakukan pengecekan SHGB No. 400/Menteng Dalam bukanlah PENGGUGAT ASAL, melainkan Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI).

Berdasarkan bukti yang kami miliki, Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) yang menyuruh Turut Tergugat I (Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH) untuk memeriksa keaslian SHGB No. 400/Menteng Dalam ke Turut Tergugat II pada tanggal 12 September 2018. Namun bisa jadi, permintaan Tergugat I kepada Turut Tergugat I tersebut atas sepengetahuan atau atas permintaan PENGGUGAT ASAL kepada Tergugat I agar menggunakan jasa Turut Tergugat I dalam melakukan pengecekan keaslian SHGB No. 400/Menteng Dalam di Kantor Turut Tergugat II.

Mengapa Tergugat I dapat dengan mudahnya memperoleh asli SHGB No. 400/Menteng Dalam milik PARA PENGGUGAT INTERVENSI pada saat itu? Karena antara PARA PENGGUGAT INTERVENSI dengan Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) telah tercapai kesepakatan untuk melakukan jual beli atas Obyek Sengketa. Dan Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seizin PARA PENGGUGAT INTERVENSI telah mengambil asli SHGB No. 400/Menteng Dalam yang pada tanggal 10 September 2018 sedang ditiptikan oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dan Tergugat I pada Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn di

Halaman 43 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Wahid Hasyim Nomor 10A guna keperluan pengecekan sertifikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan.

5. Bahwa jika dikaitkan dengan dalil PENGGUGAT ASAL yang menyatakan bahwa PENGGUGAT ASAL (SANDIANA SOEMARKO) telah melakukan pembelian atas Obyek Sengketa dari Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) pada tanggal 09 Oktober 2018, maka semakin jelas ada kesan dan patut dicurigai bahwasanya transaksi antara PENGGUGAT ASAL dengan Tergugat I dan Tergugat II 'sarat dan penuh dengan dugaan persekongkolan kejahatan sebagaimana layaknya dengan yang dilakukan oleh para mafia tanah'. Alasannya:

1. PARA PENGGUGAT INTERVENSI telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 2 tanggal 10 Oktober 2018 atas Obyek Sengketa di hadapan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn. Artinya setelah tanggal 09 Oktober 2018, di mana Tergugat I dan Tergugat II melakukan penjualan atas Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT ASAL;

b) PENGGUGAT ASAL 'katanya' menyuruh Turut Tergugat I untuk melakukan pengecekan terhadap SHGB No. 400/Menteng Dalam dan 'katanya' terdaftar atas nama Tergugat I. Padahal menurut bukti yang ada pada kami, Tergugat I yang menyuruh Turut Tergugat I untuk melakukan pengecekan atas SHGB No. 400/Menteng Dalam di Turut Tergugat II pada 12 September 2018.

Yang jika kita perhatikan secara seksama dalil PENGGUGAT ASAL dalam angka/butir 2.b Gugatannya adalah BOHONH BESAR, karena SHGB No. 400/Menteng Dalam baru dibaliknamakan oleh Tergugat I ke atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (Tergugat I) tanpa seizin dan sepengetahuan PARA PENGGUGAT INTERVENSI baru pada tanggal 25 September 2018 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 98/2018 tanggal 18 September 2018 yang dibuat di hadapan Drs. SOEBIANTORO, SH, Notaris/PPAT di Jakarta sedangkan pengecekan sertifikat yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dilakukan pada tanggal 12 September 2018;

c) Sejak awal Turut Tergugat I (NOTARIS RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH) sudah terlibat pada dugaan persekongkolan

Halaman 44 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



dengan PENGGUGAT ASAL dan Tergugat I, karena sudah berperan melakukan pengecekan tanah pada tanggal 12 September 2018 atas perintah atau permintaan dari Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) padahal asli SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut tidak dititipkan oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dan Tergugat I pada Turut Tergugat I (NOTARIS RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH) melainkan dititipkan pada Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn;

6. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT ASAL pada angka/butir 3 Gugatannya berkenaan dengan 4 (empat) Akta Otentik yang ditandatangani oleh PENGGUGAT ASAL, Tergugat I dan Tergugat II dan dibuat di hadapan Turut Tergugat I. Alasannya:

a) Berdasarkan Putusan Perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN,Jkt.Sel tertanggal 16 Oktober 2019, semua dokumen transaksi jual beli yang terjadi antara PARA PENGGUGAT INTERVENSI dengan Tergugat I dinyatakan berakhir, tidak berlaku, tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat, sehingga Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) secara hukum tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) yang sah untuk melakukan transaksi jual beli atas Obyek Sengketa kepada siapa pun juga, termasuk kepada PENGGUGAT ASAL;

b) Dengan demikian, PENGGUGAT ASAL dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan oleh karenanya ke-4 (empat) Akta Otentik yang ditandatangani oleh PENGGUGAT ASAL, Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat di hadapan Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH, Notaris di Jakarta (Turut Tergugat I) dapat dinyatakan cacat hukum, tidak sah, tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat.

Adapun ke-4 (empat) Akta Otentik tersebut adalah sebagai berikut:

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 09 Oktober 2018 antara Tergugat I dan Tergugat II selaku suami Tergugat I dengan PENGGUGAT ASAL;

Halaman 45 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 09 Oktober 2018 antara Pemberi Kuasa yakni Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II dan Penerima Kuasa yaitu PENGGUGAT ASAL;
- Akta Pengosongan Nomor 31 tanggal 09 Oktober 2018 antara Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II dengan PENGGUGAT ASAL;
- Akta Kuasa Pengosongan Nomor 32 tanggal 09 Oktober 2018 antara Pemberi Kuasa yakni Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II dengan Penerima Kuasa yaitu PENGGUGAT ASAL;

7. Bahwa jika dalil PENGGUGAT ASAL pada angka/butir 4 halaman 4 dan 5 Gugatannya, yakni PENGGUGAT ASAL telah melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar total sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empatpuluh dua milyar rupiah) tersebut merupakan fakta dan diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II maka adalah wajar apabila PENGGUGAT ASAL menggugat ganti rugi atas uang yang telah dikeluarkannya tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam angka/butir 9 halaman 6 dan 7 Gugatannya. Sebab telah terbukti secara hukum (dalam putusan perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel jo Putusan No. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel), Tergugat I bukanlah pemilik yang sah dan yang berhak melakukan jualbeli atas tanah atas Sertifikat HGB No. 400/Menteng Dalam.

PENGGUGAT ASAL tahu benar fakta hukum tersebut, tapi pertanyaannya mengapa selain telah meminta ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II dalam Gugatan ini, masih tetap bersikeras menggugat Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk [i] memproses Akta Jual Beli atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II, dan [ii] melakukan proses balik nama atas SHGB No. 400/Menteng Dalam atas nama Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI menjadi ke atas nama SANDIANA SOEMARKO setelah adanya Akta Jual Beli atas SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut.

8. Bahwa atas dasar fakta tersebut, semakin besar dugaan dan kecurigaan PARA PENGGUGAT INTERVENSI atas kengototan PENGGUGAT ASAL untuk menguasai Obyek Sengketa dengan cara-cara tidak benar, tidak memiliki itikad baik dan adanya persekongkolan untuk menipu atau melakukan perbuatan melawan hukum kepada PARA PENGGUGAT

Halaman 46 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



INTERVENSI yang melibatkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a) PENGGUGAT ASAL membeli tanah Obyek Sengketa dengan harga yang sangat murah dan tidak wajar dari Tergugat I yakni sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar rupiah), padahal harga pasaran tanah tersebut pada tahun 2018 adalah sebesar Rp. 140.000.000.000,- (seratus empatpuluh milyar rupiah). Dan pada tanggal 8 September 2018, Tergugat I telah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas Obyek Sengketa dengan PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 140.280.000.000,- (seratus empatpuluh milyar duaratus delapan puluh juta rupiah). Faktanya, Tergugat I baru membayar Down Payment dan belum membayar lunas pembelian atas Obyek Sengketa tersebut kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI;
- b) Transaksi jual beli yang dilakukan oleh dan antara PENGGUGAT ASAL dengan Tergugat I dan Tergugat II terburu-buru dan tidak melalui prosedur jual beli tanah yang wajar, karena Tergugat I hanya memegang asli SHGB No. 400/Menteng Dalam, tanpa dilengkapi dengan surat-surat atau dokumen-dokumen pendukung lainnya seperti; Pajak Bumi Bangunan, NPWP, Izin Mendirikan Bangunan dan tanda bukti pembayaran pajak pihak penjual dan pembeli lunas, serta data-data pembeli dan penjual tanah lainnya sebagaimana layaknya transaksi jual beli tanah. Karena semua dokumen pendukung tersebut masih berada di tangan dan dikuasai oleh PENGGUGAT INTERVENSI I;
- c) PENGGUGAT ASAL tetap memaksa untuk mengajukan gugatan kembali secara diam-diam terhadap Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara: 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel ini, tanpa mengikutsertakan PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagai para pihak, padahal PENGGUGAT ASAL tahu secara pasti bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik sah atas Obyek Sengketa berdasarkan putusan Perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dan gugatan PENGGUGAT ASAL di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan perkara No. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel dengan para pihak yang sama (di mana PARA PENGGUGAT INTERVENSI juga diterima sebagai

Halaman 47 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



pihak Penggugat Intervensi) dengan gugatan *a quo* pun telah diputus dengan: “Menyatakan gugatan Penggugat Asal tidak dapat diterima”.

d) Tergugat I dan Tergugat II dengan PENGGUGAT ASAL telah membuat dan menandatangani Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 pada tanggal 09 Oktober 2018 di hadapan Turut Tergugat I, padahal PARA PENGGUGAT INTERVENSI selaku pemilik sah dari Obyek Sengketa yang dijadikan obyek transaksi jual beli tersebut baru membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 2 dengan Tergugat I pada tanggal 10 Oktober 2018 di hadapan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn.;

e) Pada saat SHGB No. 400/Menteng Dalam dititipkan oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dan Tergugat I di Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn untuk dilakukan pengecekan keaslian sertifikat oleh Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn di Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan PARA PENGGUGAT INTERVENSI telah mengambil asli SHGB NO. 400/Menteng Dalam tersebut dari Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn pada tanggal 12 September 2018 untuk diserahkan kepada Turut Tergugat I (NOTARIS RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH) untuk dilakukan pengecekan keasliannya di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Ini menunjukkan adanya dugaan skenario yang disusun secara rapi oleh PENGGUGAT ASAL, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk menguasai dan memiliki Obyek Sengketa secara tidak sah dan melawan hukum;

f) Berdasarkan fakta-fakta di atas, maka semakin kuat adanya dugaan persekongkolan yang dilakukan oleh PENGGUGAT ASAL, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk menguasai, memiliki, dan mengambil-alih Obyek Sengketa dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI dengan cara-cara yang curang, menghalalkan segala macam cara, dengan itikad tidak baik dan melawan hukum, sebagaimana layaknya modus yang dilakukan oleh para ‘mafia tanah’;

9. Bahwa oleh karena itu, PARA PENGGUGAT INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT ASAL dalam angka/butir 10 dan 11 Gugatannya karena ke-4 (empat) Akta Otentik yang dijadikan dasar transaksi jual beli antara PENGGUGAT ASAL dengan Tergugat I di hadapan Turut

Halaman 48 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Tergugat I adalah akta-akta yang cacat hukum, karena ke-4 (empat) Akta Otentik tersebut dibuat berdasarkan akta-akta palsu yang dibuat oleh Tergugat I (tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT INTERVENSI). Yang berdasarkan putusan perkara Nomor. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel akta-akta transaksi jual beli atas Obyek Sengketa yang dipegang oleh Tergugat I (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) telah dinyatakan tidak sah, tidak berlaku, dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat;

10. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT ASAL dalam angka/butir 12 Gugatannya soal Permohonan Provisi, karena dalil tersebut mengada-ada dan tidak berdasar. Justru PARA PENGGUGAT INTERVENSI memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memberikan perlindungan hukum atas posisi PARA PENGGUGAT INTERVENSI dan status Obyek Sengketa agar tidak jatuh ke tangan pihak-pihak yang tidak berhak secara hukum;

11. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT ASAL dalam angka/butir 13 Gugatannya soal Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), karena PENGGUGAT ASAL tidak mencantumkan batas-batas tanah Obyek Sengketa yang dimohonkan sita jaminannya dalam gugatan *a quo*. Hal mana bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 89/K11018/M/1962 tertanggal 25 April 1962;

Di samping itu, baik PENGGUGAT ASAL maupun Tergugat I tidak mempunyai Legal Standing atas kasus kepemilikan Obyek Sengketa, di mana PENGGUGAT ASAL telah membeli tanah berdasarkan SHGB No. 400/Menteng Dalam dari Tergugat I yang bukan merupakan pemilik sah atas tanah tersebut;

Jika PENGGUGAT ASAL merasa dirugikan atas tindakan Tergugat I yang telah menjual tanah yang bukan merupakan miliknya, maka tidak ada alasan bagi PENGGUGAT ASAL untuk memohon sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam, melainkan meletakkan sita jaminan atas asset atau rumah tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang tertera pada alamat dalam Gugatan *a quo*;

12. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT ASAL dalam angka/butir 15 soal permohonan PENGGUGAT ASAL agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu

Halaman 49 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*), untuk melindungi kepastian hukum bagi PARA PENGGUGAT INTERVENSI agar tidak terjadi penzaliman secara bersama-sama yang dilakukan oleh PENGGUGAT ASAL, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

B. DALAM GUGATAN INTERVENSI (GUGATAN BALIK).

13. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban Gugatan Pokok/Konpensasi di atas, merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Gugatan Intervensi (Gugatan Balik) ini;

14. Bahwa di dalam Gugatan Intervensi ini, PARA PENGGUGAT INTERVENSI akan mengajukan Gugatan Balik atau Gugatan Intervensi terhadap:

- a) SANDIANA SOEMARKO, sebelumnya sebagai Penggugat/PENGGUGAT ASAL, selanjutnya disebut sebagai "TERGUGAT INTERVENSI I";
- b) Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI sebelumnya sebagai Tergugat I, selanjutnya disebut "TERGUGAT INTERVENSI II";
- c) BANGUN PRAYITNO sebelumnya sebagai Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai "TERGUGAT INTERVENSI III";
- d) NOTARIS RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH, sebelumnya sebagai Turut Tergugat I, selanjutnya disebut sebagai "TERGUGAT INTERVENSI IV";
- e) KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, sebelumnya sebagai Turut Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai "TURUT TERGUGAT INTERVENSI";

Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi IV secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "PARA TERGUGAT INTERVENSI".

15. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan berikut bangunan di atasnya yang berlokasi di Jalan Prof. Supomo, SH Nomor 50, RT.007/RW.001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta selatan sebagaimana Sertifikat Hak Guna

Halaman 50 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 400/Menteng Dalam atas nama Ir Diah Respati Kasihaning Widi *in casu* Tergugat Intervensi II, seluas 3.340 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal 15 Maret 1986 Nomor 7505/1986 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong yang disewa oleh MI TV;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Prof Supomo, SH dan PT. Toyota Auto 2000;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 01072/Menteng Dalam;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHGB No. 03808/Menteng Dalam dan PT Toyota Auto 2000;

Untuk selanjutnya disebut sebagai "SHGB 400/Menteng Dalam".

16. Bahwa pada tanggal 8 September 2018, PARA PENGGUGAT INTERVENSI bertemu dengan calon pembeli tanah SHGB 400/Menteng Dalam yaitu Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT INTERVENSI II) dan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn, dan bersepakat untuk melakukan transaksi jual-beli tanah SHGB 400/Menteng Dalam milik PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 140.280.000.000,- (seratus empatpuluh milyar duaratus delapanpuluh juta Rupiah);

17. Bahwa pada tanggal 10 September 2018, PARA PENGGUGAT INTERVENSI bertemu dengan Tergugat Intervensi II dan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn di Jalan Wahid Hasyim Nomor 10 A untuk menyerahkan asli sertifikat SHGB 400/Menteng Dalam kepada Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn guna keperluan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat Intervensi);

18. Bahwa ternyata kemudian, tanpa seizin dan sepengetahuan PARA PENGGUGAT INTERVENSI, Tergugat Intervensi II, dalam posisinya sebagai calon pembeli, telah mengambil asli sertifikat SHGB 400/Menteng Dalam tersebut dari Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MK, M.Kn, dan

Halaman 51 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn tanpa meminta konfirmasi terlebih dahulu kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI (selaku pemilik SHGB 400/Menteng Dalam) lantas menyerahkan asli sertifikat SHGB 400/Menteng Dalam tersebut kepada Tergugat Intervensi II;

19. Bahwa pada tanggal 12 September 2018, Tergugat Intervensi IV, atas permintaan Tergugat Intervensi II (dan Tergugat Intervensi I, sesuai pengakuannya di dalam Gugatan Pokok) melakukan pengecekan tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Padahal sesuai kesepakatan antara PARA PENGGUGAT INTERVENSI dengan Tergugat Intervensi II, yang berhak dan disepakati untuk melakukan pengecekan sertifikat adalah Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn. Terlibatnya pihak Tergugat Intervensi IV di dalam transaksi-transaksi (termasuk transaksi fiktif) yang dilakukan Tergugat Intervensi II patut diduga adalah sebuah 'grand design' (rencana besar) yang sudah dirancang sejak awal, oleh dan antara Para Tergugat Intervensi;

20. Bahwa ternyata diketahui kemudian, pada tanggal 07 September 2018, Tergugat Intervensi II (tanpa melibatkan PARA PENGGUGAT INTERVENSI) telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas Nomor 78, yang dibuat di hadapan Notaris R.M.S SOENARTO, SH, SpN. Dan terbukti pada persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 974/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel, Akta PPJB Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 tersebut dinyatakan *'tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat'*;

21. Bahwa pada tanggal 18 September 2018, Tergugat Intervensi II (tanpa melibatkan PARA PENGGUGAT INTERVENSI) telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 98/2018 dibuat di hadapan Drs. SOEBIANTORO, SH, Notaris/PPAT di Jakarta. Dasar pembuatan AJB tersebut adalah Akta PPJB Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 sebagaimana dimaksud dalam butir 21 Gugatan Intervensi ini. AJB Nomor 98/2018 tertanggal 18 September 2018. Dan terbukti di persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 974/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel, AJB Nomor 98 tanggal 18 September 2018 tersebut dinyatakan *'tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat'*;

22. Bahwa pada tanggal 25 September 2018, Tergugat Intervensi II (tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT INTERVENSI) telah melakukan balik

Halaman 52 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



nama SHGB 400/Menteng Dalam di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dari atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK ke atas nama dirinya (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) berdasarkan AJB Nomor 98 tanggal 18 September 2018 palsu tersebut. Padahal faktanya, Tergugat Intervensi II baru membayar Down Payment (tanda jadi) pembayaran kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI berdasarkan PPJB Nomor 2 tanggal 10 Oktober 2018 di hadapan NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn, dan belum membayar lunas atas transaksi tersebut;

Terbukti di persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 974/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel, bahwa tindakan Tergugat Intervensi II membuat dan menandatangani AJB Nomor 98 tanggal 18 September 2018 merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, sebagai putusan bunyi putusannya yang antara lain sebagai berikut:

- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK, terletak di Jalan Prof Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam kepada Para Penggugat;

23. Bahwa menurut dan berdasarkan dalil pada Gugatan Pokok dari Tergugat Intervensi I/PENGGUGAT ASAL, ternyata pada tanggal 09 Oktober 2018, telah dibuat dan ditandatangani beberapa Akta Otentik oleh dan antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II, termasuk Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat Intervensi IV (tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT INTERVENSI);

24. Bahwa tanpa menaruh curiga sedikit pun atas apa yang dilakukan oleh Para Tergugat Intervensi dalam melakukan pengalihan dan pembuatan transaksi fiktif atas SHGB No. 400/Menteng Dalam, maka pada tanggal 10 Oktober 2018, PARA PENGGUGAT INTERVENSI membuat dan

Halaman 53 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani PPJB No. 2 tanggal 10 Oktober 2018 di hadapan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn;

25. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2018, PARA PENGGUGAT INTERVENSI baru mengetahui tindakan Tergugat Intervensi II melakukan balik nama SHGB 400/Menteng Dalam ke atas nama dirinya (Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI) setelah melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

26. Bahwa semua tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II sebagaimana dimaksud dalam butir 18, 19, 20, 21, 22, 23 dan 24 Gugatan Intervensi ini dilakukan secara diam-diam, tanpa adanya izin dan pemberitahuan kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI. Itu sebabnya tanpa menaruh curiga sedikit pun, PARA PENGGUGAT INTERVENSI tetap melanjutkan transaksi jual beli atas tanah SHGB 400/Menteng Dalam dengan Tergugat Intervensi II dengan cara membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 2 tanggal 10 Oktober 2018 di hadapan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn sebagaimana dimaksud dalam butir 25 Gugatan Intervensi ini;

27. Bahwa atas kejadian tersebut, maka pada tanggal 12 Nopember 2018, PARA PENGGUGAT INTERVENSI melaporkan Tergugat Intervensi II dan Notaris NENENG YUHELMI ZAJILAH, SH, MH, M.Kn di Kantor Polda Metro Jakarta Raya sebagaimana tercantum dalam Laporan Polisi Nomor: TBL/6165/XI/2018/PMJ/Dit.reskrim tanggal 12 Nopember 2018;

28. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2018, PARA PENGGUGAT INTERVENSI mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI dan kawan-kawan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor perkara 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. Perkara mana telah putus pada tanggal 16 Oktober 2019, dimenangkan oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

- I. DALAM KONPENSI
 - I.1 DALAM EKSEPSI:
 - Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat;

Halaman 54 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



I.2 DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK, terletak di Jalan Prof Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 10 Oktober 2018 sudah berakhir dan tidak berlaku lagi;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 98 tanggal 18 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan ganti rugi immaterial kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam kepada Para Penggugat;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONPENSII

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.736.000,- (tiga juta tujuh ratus tigapuluh enam ribu Rupiah);

29. Bahwa patut Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* ketahui, bahwa pada saat PARA PENGGUGAT INTERVENSI melaporkan tindakan penipuan dan/atau penggelapan yang dilakukan oleh Ir. DIAH

Halaman 55 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RESPATI KASIHANING WIDI ke Polda Metro Jakarta Raya, dan pada saat PARA PENGGUGAT INTERVENSI mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI dkk di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, PARA PENGGUGAT INTERVENSI belum tahu sama sekali jika Tergugat Intervensi II (dan Tergugat Intervensi III) telah melakukan transaksi jual beli melalui 4 (empat) Akta Otentik dengan Tergugat Intervensi I yang dilakukan di hadapan Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH (Tergugat Intervensi IV) pada tanggal 09 Oktober 2018;

30. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI baru tahu kalau telah terjadi transaksi jual beli atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam oleh dan antara Tergugat Intervensi II (dan Intervensi III) dengan Tergugat Intervensi I pada tanggal 26 Oktober 2021, tatkala PARA PENGGUGAT INTERVENSI mengajukan permohonan intervensi atas perkara No. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel antara SANDIANA SOEMARKO melawan Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (tergugat 1), BANGUN PRAYITNO (tergugat 2), RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH (turut tergugat 1) dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA SELATAN (turut tergugat 2), yang didaftarkan oleh SANDIANA SOEMARKO (pihak Tergugat Intervensi I dalam Gugatan Intervensi ini) pada tanggal 17 Juli 2020, di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

31. Bahwa dalam sidang gugatan perkara No, 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, akhirnya PARA PENGGUGAT INTERVENSI mengetahui bahwa asli fisik surat SHGB No. 400/Menteng Dalam saat ini sudah berada di tangan Tergugat Rekompensi I. Itu sebabnya di dalam petitumnya pada gugatan tersebut, SANDIANA SOEMARKO memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut salah satunya adalah sebagai berikut:

"Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (BPN JAKARTA SELATAN) untuk memproses baliknama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, Jakarta Selatan atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (TERGUGAT I) ke atas nama SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT) setelah adanya Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.400/Menteng Dalam, Jakarta Selatan";

Halaman 56 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2022, Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel memutuskan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

I. DALAM GUGATAN POKOK:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Asal tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022 adalah tidak sah dan tidak berharga;
3. Memerintahkan kepada Panitera agar Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diangkat dan dinyatakan tidak berharga;
4. Mengangkat sita yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 7.286.600,- (tujuh juta duaratus delapanpuluh enam ribu enamratus rupiah);

II. DALAM GUGATAN INTERVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat Intervensi/Penggugat Asal tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.010.000,- (satu juta sepuluh ribu Rupiah);

Halaman 57 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



33. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang disampaikan tersebut, Tergugat Intervensi I jelas bukanlah pembeli yang beritikad baik, karena telah membeli tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam dengan cara-cara yang tidak wajar, tidak melalui proses hukum yang benar, terlibat dalam persekongkolan jahat, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Para Tergugat Intervensi. Adapun alasan dari PARA PENGGUGAT REKONPENSII adalah sebagai berikut:

- a) SANDIANA SOEMARKO (Tergugat Intervensi I) tahu benar bahwa pemilik sah atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam adalah tuan IQBAL SAMANOKATI dan tuan IQSAN ISHAK (PARA PENGGUGAT INTERVENSI), dan bukanlah Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (Tergugat Intervensi II). Karena di dalam persidangan perkara No. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, PARA PENGGUGAT INTERVENSI telah membuktikan di persidangan bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik sah dari SHGB No. 400/Menteng Dalam dengan membawa bukti salinan putusan perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel sebagai bukti di persidangan;
- b) SANDIANA SOEMARKO (Tergugat Intervensi I) telah membeli tanah dan bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam yang berasal dari kejahatan atau transaksi fiktif yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II (Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI) terhadap PARA PENGGUGAT INTERVENSI. Di mana menurut putusan perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dinyatakan: [1] PPJB Nomor 02 tanggal 10 Oktober 2018 dinyatakan sudah berakhir dan tidak berlaku lagi, [2] PPJB Lunas No. 78 tanggal 7 september 2018 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan [3] Akta Jual Beli No. 98 tanggal 18 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- c) SANDIANA SOEMARKO (Tergugat Intervensi I) membeli tanah tersebut dari Tergugat Intervensi II dengan harga yang sangat murah, tidak wajar dan tidak masuk akal, yakni seharga Rp. 42.000.000.000,- (empatpuluh dua milyar rupiah) padahal saat terjadi transaksi atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam yakni pada tahun 2018, harga pasaran tanah tersebut adalah sebesar Rp. 140.000.000.000,- (seratus empat puluh milyar);

Halaman 58 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



d) SANDIANA SOEMARKO (Tergugat Intervensi I) saat membeli tanah tersebut seharusnya menaruh curiga terhadap Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (Tergugat Intervensi II) yang saat itu mengaku sebagai pemilik sah atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut. Karena di dalam transaksi tersebut, Tergugat Intervensi I tidak menanyakan dan meminta dokumen pendukung lainnya sebagaimana layaknya transaksi jual beli tanah yang berlaku umum, seperti bukti asli PBB, IMB, tanda bukti pembayaran pajak pihak penjual dan pembeli berdasarkan PPJB Lunas, serta data-data pembeli dan penjual lainnya, karena semua asli bukti dan dokumen pendukung tersebut saat ini masih berada di tangan PARA PENGGUGAT INTERVENSI, sementara Tergugat Intervensi II hanya memegang asli sertifikat SHGB No. 400/Menteng Dalam saja;

e) SANDIANA SOEMARKO (Tergugat Intervensi I) sudah menyuruh Tergugat Intervensi IV sebagaimana yang didalilkannya dalam Gugatan Kompensi untuk mengecek sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, padahal Tergugat Intervensi IV tahu persis SHGB No. 400/Menteng Dalam saat itu masih terdaftar atas nama tuan IQBAL SAMANOKATI dan tuan IQSAN ISHAK, tetapi transaksi malah tetap dilakukan dengan Tergugat Intervensi II;

f) SANDIANA SOEMARKO (Tergugat Intervensi I) malah menggugat Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (Tergugat Intervensi II) dan BANGUN PRAYITNO (Tergugat Intervensi III) di alamat rumah masing-masing, padahal SANDIANA SOEMARKO tahu persis (saat bersidang dalam perkara No. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel) posisi Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI saat ini mendekam di LP Perempuan Kelas II, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Jalan Pahloawan Revolusi Nomor 38, Pondok Bambu, Duren Sawit, Jakarta Timur dan status dari BANGUN PRAYITNO berada dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) yang dikeluarkan oleh Polda Metro Jaya.

Patut diduga tujuan mengajukan Gugatan *a quo* ke alamat rumah mereka, agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menjatuhkan putusan verzet, sehingga tujuan dan harapan Tergugat Intervensi I untuk membaliknamakan SHGB No. 400/Menteng Dalam ke atas nama dirinya dapat dilaksanakan dengan mulus;

Halaman 59 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



34. Bahwa setelah PARA PENGGUGAT INTERVENSI mengetahui tentang kondisi dan keberadaan asli SHGB No. 400/Menteng Dalam miliknya berada dalam penguasaan Tergugat Intervensi I, maka patut diduga perbuatan pembelian atau transaksi jual beli atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I (dengan Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III) dapat dikategorikan sebagai sebagai Penadah karena telah membeli tanah dari hasil kejahatan. Oleh karena itu, melalui Gugatan Intervensi ini, PARA PENGGUGAT INTERVENSI men-somasi SANDIANA SOEMARKO (Tergugat Intervensi I) untuk segera mengembalikan asli SHGB No. 400/Menteng Dalam kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal Gugatan Intervensi ini ..!

35. Bahwa oleh karena dalam amar putusan perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel berbunyi: “[1] menyatakan PPJB Nomor 02 tanggal 10 Oktober 2018 dinyatakan sudah berakhir dan tidak berlaku lagi, [2] menyatakan PPJB Lunas No. 78 tanggal 7 september 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan [3] menyatakan Akta Jual Beli No. 98 tanggal 18 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat”, maka implementasinya secara hukum adalah, semua dan segala produk hukum yang didasari oleh atau yang berdasarkan kepada ketiga akta tersebut menjadi tidak sah, tidak berlaku, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pula, termasuk tetapi tidak terbatas pada;

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH;
- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH;
- Akta Pengosongan Nomor 31 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH;
- Akta Kuasa Pengosongan Nomor 32 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH;

36. Bahwa selama ini, terhadap tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam sama sekali tidak pernah dipindahtanggankan oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dalam bentuk akta jual beli kepada siapa pun, termasuk

Halaman 60 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



kepada Tergugat Intervensi I maupun kepada Tergugat Intervensi II, oleh karena itu segala peralihan hak dalam bentuk apa pun yang dilakukan oleh Para Tergugat Intervensi kepada siapa pun juga adalah tidak sah, tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

37. Bahwa terhadap segala tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Intervensi di atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam sangat merugikan PARA PENGGUGAT INTERVENSI, baik secara materiil maupun immateriil yang nominal kerugiannya akan ditentukan dalam posita maupun petitum Gugatan Intervensi ini;

38. Bahwa sebagaimana diketahui, Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II (dan Tergugat Intervensi III) sama sekali tidak memiliki hak sedikit pun terhadap tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam, sehingga tidak sepatutnya menguasai, meletakkan sita jaminan, bahkan melakukan peralihan hak atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam.

Dan oleh karenanya, perbuatan tersebut telah masuk ke dalam klasifikasi perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah:

- a) Adanya perbuatan (melawan hukum/*onrechtmatig*);
- b) Adanya kerugian (*schade*) antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*);
- c) Adanya kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*);

39. Bahwa dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Intervensi tersebut, maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum apabila SHGB No. 400/Menteng Dalam atas nama Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI termasuk segala surat, dokumen dan akta yang terbit di atas dan yang mengakibatkan terjadinya perolehan kepemilikan di atas tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam menjadi cacat hukum, tidak sah, tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat;

40. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat Intervensi yang telah mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immaterial pada diri PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 491.500.000.000,- (empat ratus

Halaman 61 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



sembilanpuluh satu milyar limaratus juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

A. KERUGIAN MATERIIL.

Sejak terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II dan berlanjut dengan permasalahan hukum yang diajukan oleh Tergugat Intervensi I telah mengakibatkan kerugian materiil sebesar Rp.466.500.000.000,- (empat ratus enam puluh enam milyar limaratus juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian dari pendapatan atau penghasilan Rp. 120.000.000.000,-

yang akan diperoleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI jika SHGB NO. 400/Menteng Dalam dijaminan sebagai jaminan kredit di Bank

- Kerugian berupa keuntungan usaha sebesar 5% Rp. 336.000.000.000,-

perbulan jika dana kredit dari Bank dijadikan modal investasi yang jika dihitung sejak Oktober 2018 s/d diajukan permohonan intervensi ini Juni 2023(56 bulan): 5% x 56 bulan x Rp. 120.000.000.000,-

- Biaya mengurus pemblokiran dan pelaporan polisi Rp. 500.000.000,- dan jasa Advokat saat tahun 2018

- Biaya mengurus sidang perkara No. 974/Pdt.G/2018/ Rp. 2.500.000.000,-

PN.Jkt.Sel dan jasa Advokat

- Biaya jasa Advokat medampingi PARA PENGGUGAT Rp. 1.500.000.000,- INTERVENSI di Kepolisian baik sebagai Pelapor

maupun sebagai Saksi atas Laporan Sandiana Soemarko atas laporan kepada Ir. Diah Respati K. Widi

- Biaya mengurus sidang perkara No. 550/Pdt.G/2020/ Rp. 3.500.000.000,-

PN.Jkt.Sel dan jasa Advokat termasuk biaya mengangkat sita jaminan

- Biaya mengurus sidang perkara No. 120/Pdt.G/2023/ Rp. 2.500.000.000,- PN.Jkt.Sel



Total Rp. 466.500.000.000,-
(empatratus enam puluh enam milyar limaratus juta Rupiah);

B. KERUGIAN IMMATERIIL.

Akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Intervensi, mengakibatkan PARA PENGGUGAT INTERVENSI (khususnya PENGGUGAT INTERVENSI II) mengalami sakit, terganggu aktivitas keseharian dan sangat menguras pikiran, tenaga dan mental, sehingga adalah wajar apabila PARA PENGGUGAT INTERVENSI menuntut ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar Rupiah);

41. Bahwa oleh karena secara hukum dapat dibuktikan bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik yang sah atas SHGB No. 400/Menteng Dalam, maka PARA PENGGUGAT INTERVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memerintahkan kepada Tergugat Intervensi I untuk mengembalikan asli atau fisik surat SHGB No. 400/Menteng Dalam yang saat ini terdaftar atas nama Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

42. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi PARA PENGGUGAT INTERVENSI untuk melindungi haknya sebagai pemilik sah atas tanah yang terletak di SHGB No. 400/Menteng Dalam maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN (Turut Tergugat Intervensi) untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam atas nama Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI, serta memerintahkan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam yang baru, yang terdaftar atas nama IQBALSAMANOKATI dan IQSAN ISHAK;

43. Bahwa mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

44. Bahwa juga ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) dari Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III, dan Tergugat Intervensi IV

Halaman 63 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari sejak tanggal putusan ditetapkan;

45. Bahwa oleh karena Gugatan Intervensi ini diajukan dengan bukti-bukti otentik, sah secara hukum maka PARA PENGGUGAT INTERVENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan sah semua bukti yang digunakan PARA PENGGUGAT INTERVENSI dalam gugatan ini;

MAKA, berdasarkan uraian di atas, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk seluruhnya;

DALAM GUGATAN POKOK.

DALAM EKSEPSI.

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak Gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I seluruhnya;
2. Atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM GUGATAN INTERVENSI.

1. Mengabulkan Gugatan Intervensi dari Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dengan seluas 3.340 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal 15 Maret 1986 Nomor 7505/1986 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong yang disewa oleh MI TV;

Halaman 64 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Prof Supomo, SH dan PT. Toyota Auto 2000;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 01072/Menteng Dalam;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHGB No. 03808/Menteng Dalam dan PT Toyota Auto 2000;

3. Menyatakan Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 9 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH tersebut tidak sah, tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

5. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 9 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH tersebut tidak sah, tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

6. Menyatakan Akta Pengosongan Nomor 31 tanggal 9 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH tersebut tidak sah, tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

7. Menyatakan Akta Kuasa Pengosongan Nomor 31 tanggal 9 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH tersebut tidak sah, tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

8. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan terdaftar atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI seluas 3.340 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal 15 Maret Nomor 7595/1986;

9. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat Intervensi) untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan terdaftar atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI, seluas 3.340 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal 15 Maret 1986 Nomor 7505/1986 dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 65 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong yang disewa oleh MI TV;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Prof Supomo, SH dan PT. Toyota Auto 2000;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 01072/Menteng Dalam;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHGB No. 03808/Menteng Dalam dan PT Toyota Auto 2000;

10. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat Intervensi) untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK seluas 3.340 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal 15 Maret 1986 Nomor 7505/1986 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong yang disewa oleh MI TV;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Prof Supomo, SH dan PT. Toyota Auto 2000;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 01072/Menteng Dalam;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHGB No. 03808/Menteng Dalam dan PT Toyota Auto 2000;

11. Menghukum Tergugat Intervensi I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan terdaftar atas nama Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI seluas 3.340 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal 15 Maret Nomor 7595/1986 kepada Para Penggugat Intervensi pada saat Putusan ini berkekuatan hukum tetap;

12. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi IV untuk membayar ganti kerugian secara materiil sebesar Rp. 466.500.000.000,- dan kerugian secara immaterial sebesar Rp. 25.000.000.000,- atau total keseluruhannya sebesar Rp. 491.500.000.000,-

Halaman 66 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



(empatratus sembilan puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng dengan perincian: Tergugat Intervensi I akan menanggung sepertiga, Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III akan menanggung sepertiga, serta Tergugat Intervensi IV akan menanggung sepertiga, yang sudah harus dibayar lunas pada saat Putusan ini berkekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi IV untuk membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) perhari sejak tanggal Putusan ini ditetapkan;

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

15. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

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

Menimbang, bahwa atas terhadap Jawaban Turut Tergugat I, dan Jawaban Penggugat intervensi tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya, dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam Jawaban dan Eksepsi Gugatan Pokok serta Gugatan Intervensi (Gugatan Balik) yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi tertanggal 11 Oktober 2023, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya. Adapun REPLIK PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT INTERVENSI 1 ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan GUGATAN PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT INTERVENSI

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pengugat asal mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy setifikat hak guna bangunan nomor 400/ Menteng Dalam atas nama Tergugat I, diberi tanda P-1
2. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 30 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, diberi tanda bukti P-3;

Halaman 67 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Akta Pengosongan Nomor : 31 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat Oleh dan dihadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, diberi tanda bukti P-3;
5. Fotokopi Akta Kuasa Pengosongan Nomor : 32 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat Oleh dan dihadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Notaris di Jakarta Selatan ,diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Perintah Transfer tanggal 9 Oktober 2018 yang ditandatangani oleh Ir. Diah Respati K. Widi , diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Bukti Pengiriman Uang Bank UOB tanggal 09 Oktober 2018, debit rekening Nomor 6321005281 atas nama Sandiana Soemarmo, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Slip Pengiriman Uang/Transfer Bank BUKOPIN tanggal 09 Oktober 2018, debit rekening No. 1501200898 atas nama Djohansyah Ramlie (suami Penggugat Asal) sebesar RP. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) ke rekening Bank Central Asia (BCA) No. 6080235800 atas nama Ir. Diah Respati Kasihaning Widi, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Slip Pengiriman Uang/Transfer Bank BUKOPIN tanggal 10 Oktober 2018, debit rekening No. 1501200898 atas nama Djohansyah Ramlie (suami Penggugat Asal) sebesar RP. 15.177.000.000,- (lima belas milyar seratus tujuh puluh tujuh juta Rupiah), ke rekening Bank Central Asia (BCA) No. 6080235800 atas nama ir. Diah Respati Kasihaning Widi,diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kuitansi tanggal 09 Oktober 2018 yang ditandatangani oleh ir. Diah Respati Kasihaning Widi , diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Kuitansi tanggal 09 Oktober 2018 yang ditandatangani oleh Ir. Diah Respati Kasihaning Widi, diberi tanda bukti P-11;
12. Print Out Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Tekni5 Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI tahun 2008 dimana telah mengatur mengenai "masuknya pihak ketiga dalam proses perkara"., diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, yang ditulis oleh M. Yahya Harahap, S.H., Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika Cetakan Pertama 2017, pada halaman 146 s/d. 159, bab 4 mengenai "Masuknya Pihak Ketiga Dalam Proses Perkara Yang Sedang Berjalan"., diberi tanda bukti P-13;

Halaman 68 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



14. Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung No. 07 tahun 2012, tanggal 12 september 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda bukti P-14;

15. Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 tanggal 09 Desember 2016, diberi tanda bukti P-15;

Menimbang, bahwa semua bukti Penggugat asal telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat asal mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Erwin Soeyanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan para pihak;
- Bahwa saksi sebagai broker mulai tahun 2017;
- Bahwa saksi mengetahui transaksi tanah yang terletak di Jalan Sutomo nomor 50;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sebagai penjual, dikenalkan Yanti (broker), Tergugat I kenal dengan Yanti;
- Bahwa sekitar tanggal 1, 2 Oktober 2018 Tergugat I berniat menjual tanahnya secara tunai, kemudian saksi menawarkan ke beberapa orang, namun tidak ada yang mau;
- Bahwa saksi menawarkan tanah Tergugat I kepada Penggugat dengan pembayaran tunai, Penggugat menyetujuinya;
- Bahwa penawaran dengan harga 50 milyar rupiah, disepakati 42 milyar rupiah;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah atas nama Tergugat I kemudian saksi menunjukan kepada Turut Tergugat I mengecek sertifikat tersebut;
- Bahwa sertifikat di cek Turut Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2018, sertifikat clean and clear, tidak ada dijaminkan di bank;
- Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan juga sudah dicek, saksi tidak inga tatas nama siapa PBB nya;
- Bahwa jual beli Tergugat I dengan Penggugat dijadwalkan 9 Oktober 2018, akta yang ada adalah: Perikatan jual beli, pengosongan, dan Kuasa menjual kepada Penggugat;

Halaman 69 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- Bahwa saksi ikut dalam transaksi jual belinya, hadir Penjual dan suami dan pembeli;
- Bahwa bukti TT.11 yang sama dengan bukti P.1 asal dibenarkan saksi;
- Bahwa pembayaran jual beli, ada jeda 2 hari yaitu: tanggal 9 Oktober 2018 secara tunai dan tanggal 10 Oktober 2018 secara transfer;
- Bahwa penjual ada memberi komisi kepada saksi;
- Bahwa saksi sebagai broker, ada menjual tanah dibawah harga NJOP;
- Bahwa saksi mengetahui ada perkara yang sama dahulu, saksinya Yanti;
- Bahwa saksi dapat info dari TT.I sertifikat di blokir sehingga Penggugat tidak bisa balik nama, namun saksi tidak melihat surat blokirnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai objek perkara, saat ini ada SPBU;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas batas objek perkara;
- Bahwa saksi terakhir melihat objek sengketa tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dalil Penggugat intervensi;

2. Saksi Dian Endang Sari, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan para pihak;
- Bahwa saksi sebagai broker mulai tahun 2009;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, pada tahun 2018;
- Bahwa saksi dapat informasi dari saksi Erwin tentang jual beli objek sengketa;
- Bahwa saksi satu team dengan saksi Erwin Soeyanto;
- Bahwa photo copy sertifikat atas nama Tergugat I diserahkan saksi Erwin kepada saksi;
- Bahwa saksi pengecekan sertifikat dilakukan Turut Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2018;
- Bahwa sertifikat clean dan clear, tidak ada blokir, tidak dijaminakan di bank;
- Bahwa setelah ditawarkan kepada Penggugat, selanjutnya diatur waktu untuk transaksi jual beli;

Halaman 70 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran jual beli tanah dilakukan pada tanggal 9 Oktober 2018 dan 10 Oktober 2018, harga disepakati 42 milyar rupiah;
- Bahwa pembayaran tanggal 9 Oktober 2018 secara tunai sebesar 11, 8 Milyar rupiah, dan tanggal 10 Oktober secara transfer dua kali yaitu 10 milyar rupiah dan 5 milyar rupiah;
- Bahwa sertifikat asli diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa bukti TT.I.11 dibenarkan saksi;
- Bahwa pada objek perkara terdapat SPBU pada bulan Januari 2018, sewanya akan berakhir;
- Bahwa saksi tidak tahu batas batas objek sengketa, disebelah SPBU ada auto 2000;
- Bahwa saksi tidak tahu dalil Penggugat intervensi.

Menimbang, bahwa Penggugat asal mengajukan ahli atas nama: DR.Gunawan Widjaya, SH.,MH.,MKM., MARS (UI), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa ahli tidak kenal dengan Para pihak, termasuk Penggugat intervensi;
- Bahwa ahli dosen pada Universitas 17 Agustus Jakarta;
- Bahwa ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengatur 4 syarat sahnya perjanjian, yang terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif;
- Bahwa syarat subjektif berkaitan dengan kesepakatan, kecakapan, sedangkan syarat objektif menyangkut tentang: Hal tertentu dan causa yang halal;
- Bahwa ketentuan pasal 1320 KUHPerdara merupakan dasae lahirnya pernjanjian, konteknya dengan jual beli tanah berkaitan dengan kepemilikan objeknya;
- Bahwa penjual sebagai pemilik barang yang bergerak, bezit itu title sempurna, sedangkan barang tidak bergerak berkaitan dengan pencatatan dalam buku tanah dengan pengecekan ke BPN, apakah sama sertifikat dengan buku tanah;
- Bahwa ketentuan pasal 1338 KUHPerdara tentang Pacta sun servanda, perjanjian mengikat bagi para pihak, terhadap putusan perkara A dengan B, mengikat kepada A dan B, tidak dengan C ;
- Bahwa azas hukum perjanjian yaitu: kesepakatan, kebebasan berkontrak (tidak bertentang dengan Undang Undang dan ketertiban

Halaman 71 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Umum), pasal 1340, 1351 KUHPerdata berlaku kepada para pihak, dan azas iktikad baik;

- Bahwa tanah sebagai objek, maka yang berlaku adalah UUPA;
- Bahwa berkaitan dengan iktikad baik, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 4 tahun 2016, iktikad baik itu dilihat dari prosesnya, dilakukan pengecekan dulu dan Jual belinya dengan PPAT;
- Bahwa dari ketentuan UUPA dan PP tentang pendaftaran tanah, menurut ahli: nama yang tercantum dalam sertifikat dianggap sebagai pemilik;
- Bahwa menurut ahli: Penggugat intervensi yang tidak mencantumkan apa yang diminta, sesuai dengan apa adanya, seharusnya dalam gugatan termuat posita, petitum gugatan;
- Bahwa gugatan intervensi berbeda dengan gugatan rekonsensi, statusnya berbeda;
- Bahwa tentang sewa menyewa tidak mengikat kepada pihak lain, menurut ahli jual beli tidak memutuskan sewa menyewa, tapi sampai selesai sewa menyewanya dulu;
- Bahwa menurut ahli PPJB terjadi sebelum jual beli dilakukan, biasanya karena ada hal tertentu;
- Bahwa PPJB Lunas, terjadi apabila jual beli sudah lunas, sedangkan PPJB tidak lunas, biasanya dilakukan dengan mengangsur atau per termin;
- Bahwa PPJB sudah dibatalkan hakim, PPJB tidak berlaku untuk AJB, menurut ahli untuk AJB, apakah dilakukan secara terang dan tunai, ada kalanya AJB tidak ada kaitannya dengan PPJB, karena keduanya merupakan hal yang berbeda;
- Bahwa menurut ahli ada 3 cara membatalkan perjanjian yaitu dibatalkan karena tidak sesuai dengan syarat subjektif, kemudian apabila ada wanprestasi, sesuai ketentuan pasal 1265,1266,1267 KUHPerdata dan Actio Pauliana;
- Bahwa BPHTB (Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan) divalidasi di kantor pajak;
- Bahwa terhadap pembeli dengan iktikad baik, apabila ada sengketa diselesaikan dahulu;
- Bahwa sengketa tanah antara A dengan B diselesaikan di pengadilan, atau mediasi, sengketa perdata bukan ke Polisi, ahli tidak masuk ke ranah pidana;

Halaman 72 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga yang layak jual beli, tergantung kepada kesepakatan, karena terhadap tanah bersertifikat pun, boleh diberikan secara gratis;
- Bahwa Pembeli membayar BPHTB yang diatur Negara, terhadap hibahpun harus membayar BPHTBnya;
- Bahwa tentang pembeli beriktikad buruk tidak diatur Undang Undang, apabila kesepakatan dilanggar, digugat dengan wanprestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Wanprestasi diatur dalam buku III, bab 2, sedangkan PMH diatur pada buku III Bab 3;
- Bahwa pengecekan sertifikat boleh dikuasakan, dan terhadap foto copynya juga bisa, dan bisa dilakukan siapapun;
- Bahwa pembeli iktikad baik dilindungi, sehingga jual belinya, sah;
- Bahwa tujuan pemblokiran supaya tidak dialihkan, blokir dilakukan bila ada sengketa dan blokir diangkat bila sudah selesai.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan intervensi,

Penggugat intervensi mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, nama jalan/persil, Jl. Prof Dr Supomo SH, RT. 007/RW. 001, Nomor 50 atas nama Iqbal dan Iqsan Ishak, diberi tanda bukti PI-1;
2. Fotokopi Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02, 10-10-2018 dibuat di hadapan Neneng Yuhelmi Zajilah, SH, MH, MK.n antara Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Ir Diah Respati K. Widi selaku Pihak Kedua/Pembeli, diberi tanda bukti PI-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 dibuat di hadapan Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, SH, Spesialis Notaria, antara Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Ir. Diah Respati Kasihaning Widi selaku Pihak Kedua/Pembeli, diberi tanda bukti PI-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 98/2018 tanggal 18 September 2018 dibuat di hadapan Drs Soebiantoro, SH sebagai PPAT antara Ir Diah Respati Kasihaning Widi selaku Kuasa dari Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak selaku Penjual dengan Ir Diah Respati Kasihaning Widi selaku Pembeli, diberi tanda bukti PI-4;
5. Fotokopi Tanda Terima tulisan tangan Sertifikat HGB 400/Menteng Dalam seluas 3.340 M2 atas nama Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak

Halaman 73 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 September 2018 dari Notaris Neneng Yuhelmi Zajilah,SH, MH, MK.n,diberi tanda bukti PI-5;

6. Fotokopi Tanda Terima dengan kop surat Notaris Neneng Yuhelmi Zajilah SH, MH, MKn tanggal 07 September 2018 dokumen sertifikat asli HGB 400/Menteng Dalam atas nama Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak luas tanah 3.340 M2, Menteng Dalam yang diserahkan oleh Iqbal Samanokati dan diterima oleh Rahmad Rifki R., diberi tanda bukti PI-6;

7. Fotokopi Surat Tanda Terima Dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan Nomor Berkas Permohonan 101396/2018 tanggal 12 September 2018 atas nama Pemohon RA Mahyasari Arizza Notonagoro SH dan diterima oleh Sri Noviantara Widiningsih sebagai petugas loket., diberi tanda bukti PI-7;

8. Fotokopi Tanda Terima Dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan Nomor Berkas 1367732/2018 tanggal 22 Nopember 2018 atas nama Pemohon Iqbal Samanokati dan diterima oleh Sri Noviantara Widiningsih sebagai petugas loket , diberi tanda bukti PI-8;

9. Fotokopi Surat Nomor : HP.03.01/4737.31.74-300/XI/2021 tanggal 12 Nopember 2021 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ,Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK, perihal: Permohonan Keterangan Kegiatan Pengecekan tanggal 12 September 2018 terhadap SHGB No. 400/Menteng Dalam atas nama IQBAL SAMANOKATI DAN IQSAN ISHAK yang dilakukan oleh Saudara RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, SH,diberi tanda bukti PI-9;

10.Fotokopi Salinan resmi Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel antara Iqbal Samanokati dkk lawan Ir. Diah Respati K. Widi dkk tertanggal 16 Oktober 2019., diberi tanda bukti PI-10;

11.Fotokopi Surat Nomor: W10.U3/132/HK.02/01/2020 tanggal 21 Januari 2020 dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, perihal: Surat Keterangan Inkracht perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel kepada Leidermen Ujiwan, SH, MH, Kuasa dari Para Penggugat (Pemohon Intervensi saat ini)., diberi tanda bukti PI-11;

12.Fotokopi Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel antara Sandiana Soemarko lawan Ir Diah Respati Kasihaning Widi dkk tertanggal 1 Nopember 2022., diberi tanda bukti PI-12;

Halaman 74 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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)



13. Fotokopi Surat Panggilan Nomor.S.pg/1260/II/RES.1.11/2022/Direskrimum Polda Metro Jaya tanggal 10 Februari 2022 terhadap tuan Iqbal Samanokati sebagai Saksi atas Laporan dari pelapor, Sandiana Soemarmo (Penggugat) yang diwakili oleh Kuasanya, Muhammad Umar Rahmansyah, SH, diberi tanda bukti PI-13;

14. Fotokopi Surat Panggilan Nomor.S.pg/1260/II/RES.1.11/2022/Direskrimum Polda Metro Jaya tanggal 10 Februari 2022 terhadap tuan Iqbal Samanokati sebagai Saksi atas Laporan dari pelapor, Sandiana Soemarmo (Penggugat) yang diwakili oleh Kuasanya, Muhammad Umar Rahmansyah, SH, diberi tanda bukti PI-14;

15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penetapan Tersangka Nomor: B/15957/XI/RES.1.11/2022/Diterskrimum tanggal 03 November 2022 atas nama Ir Diah Respati K Widi dan Neneng Yuhelmi Zajilah SH MH Mkn kepada Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta dari Polda Metro Jakarta, diberi tanda bukti PI-15;

16. Fotokopi Harian Kompas Jumat 7 Mei 2021 yang memuat artikel 'Mafia Tanah Menggurita di Jakarta'. Dengan sub keterangan: Operasi Mafia Tanah melibatkan pemodal, notaris dan pegawai Badan Pertanahan Nasional. Mereka menyamar sebagai Pembeli, diberi tanda bukti PI-16;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat intervensi bermaterai cukup, sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.I-1, P.I-3, P.I-4, P.I-7, P.I-8;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat intervensi mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Moh Ekiy Syahrudin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat intervensi, tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat asal, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II;
 - Bahwa pekerjaan saksi sebagai kontraktor;
 - Bahwa saksi mengetahui transaksi jual beli tanah tahun 2018 antara Penggugat intervensi dengan Tergugat I asal, SHGB 400 di jalan Prof Supomo no 50 Jakarta Selatan, berbatas dengan Jalan Raya, sebelah utara dengan PT merk MITV, barat dengan SHGB milik Penggugat intervensi, sebelah Selatan dengan SHBG Penggugat intervensi dan auto 2000;
 - Bahwa diatas lahan ada SPBU dan kedai kopi kenangan dikuasai Penggugat Intervensi;

Halaman 75 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHGB 400 atas nama Penggugat intervensi diperoleh dari hibah orang tuanya;
 - Bahwa transaksi Penggugat Intervensi dengan Tergugat asal dengan PPJB bulan Oktober tahun 2018 dengan notaris Neneng di Cianjur, karena Neneng orangnya Tergugat asal;
 - Bahwa asli sertifikat SHGB 400 diserahkan Penggugat Intervensi ke Tergugat asal pada September 2018;
 - Bahwa waktu penyerahan itu hadir Para Penggugat Intervensi dan isterinya;
 - Bahwa SHBG 400 mau dilakukan pengecekan oleh Turut Tergugat I dan ada bukti penyerahannya;
 - Bahwa saksi mengetahui ada pembayaran Tergugat asal kepada Penggugat Intervensi, DP awal 6 milyar rupiah, dari harga seratus empat puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah;
 - Bahwa rencana pelunasan setelah PPJB paling lama 1 minggu tapi molor, sehingga sampai saat ini sisa pembayaran belum terjadi;
 - Bahwa Penggugat Intervensi (Iqbal) sering melakukan penagihan, tapi tidak berhasil;
 - Bahwa Langkah yang dilakukan Penggugat intervensi dengan mengajukan permohonan blokir sertifikat dan melapor ke Polisi, saksi tidak mengetahui prosesnya di Kepolisian;
 - Bahwa saksi mengetahui dari Neneng, SHGB 400 berpindah ke Tergugat asal 25 September 2018 (bukti P . int .7);
 - Bahwa saksi mengetahui dari BPN balik nama ke Tergugat asal tahun 2019, dengan AJB tahun 2018 dari Iqbal (Penggugat intervensi) ke Diah (Tergugaa asal) (bukti P. int. 9);
 - Bahwa saksi mengetahui putusan perkara PN Jakarta Selatan nomor 974/tahun 2018, saksi lupa waktu putusannya, amar putusan dikabulkan Sebagian, Penggugat Intervensi pemilik SHGB nomo 400, PPJB no 78 dan AJB 98 batal, Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - Bahwa saksi mengetahui putusan perkara PN Jakarta Selatan nomor 550/ tahunnya lupa, Putusannya NO, sita diangkat;
2. Saksi Sri Astuti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat intervensi, tidak ada hubungan keluarga;

Halaman 76 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat asal, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II;
- Bahwa pekerjaan saksi sebagai karyawati property;
- Bahwa saksi mengetahui sengketa jual beli tanah antara Penggugat intervensi dengan Penggugat asal, Tergugat asal;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan di atasnya ada SPBU, Kantor SPBU, didepannya: Jalan raya, sebelah kiri stasiun TV, ada Auto 2000 dan Sekolah Dasar;
- Bahwa tanah sengketa bersertifikat HGB no 400 milik Penggugat intervensi;
- Bahwa saksi mengetahui PPJB Penggugat Intervensi dengan Tergugat I pada tanggal 10 Oktober 2018, Notaris Neneng, dan tidak AJB;
- Bahwa SHGB asli diserahkan ke Notaris Neneng pada tanggal 10 September 2018 di kantor Notaris Aliya daerah Wahid Hasyim Jakarta Pusat, yang hadir waktu itu Penggugat intervensi, saksi Ekiy,, Tergugat I tidak ada hadir;
- Bahwa penyerahan sertifikat untuk pengecekan, baru dilakukan pembayaran;
- Bahwa yang ditunjuk dalam jual beli tanah adalah notaris nenang, Penjual tidak keberatan;
- Bahwa nilai jual tanah Rp 140. 280.000.000,- (seratus empat puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui ada pembayaran DP sebanyak 6 milyar rupiah) kepada Penggugat intervensi, dan akan dilunasi sebulan kemudian, dan sudah ditagih, tapi tidak ada pelunasan;
- Bahwa saksi membantu proses jual beli tanah, karena saksi agen property, saksi broker dari penjual;
- Bahwa yang mendapatkan pembelinya yaitu Tergugat I dari penghubungnya Iwan, sedangkan Iwan dari Sri kemudian Singgih, saksi yang berhubungan dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi memperoleh kuasa menjual dari Penggugat intervensi dan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui ada kesepakatan harga, dibuat PPJB, dengan notaris Neneng, pertemuan Penggugat intervensi dengan Tergugat I di restoran mcd;

Halaman 77 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi disuruh Penggugat intervensi melakukan pengecekan PPHTB, SSP, dan pembayaran ke Bank DKI;
- Bahwa pada tanggal 25 September 2018, sertifikat telah berubah kepada Tergugat I, saksi mengetahuinya dari video yang dikirim Neneng kepada Penggugat Intervensi;
- Bahwa SHBG telah berubah kepada Tergugat I asal, Penggugat intervensi membuat laporan ke Polisi, dan mengajukan pemblokiran sertifikat;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I ditahan Polisi, saksi mengetahui dari Penggugat intervensi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya gugatan Perdata ke PN Jakarta Selatan nomor 974 tahun 2019, saksi memberikan keterangan sebagai saksi dalam perkara tersebut, Tergugat I sebagai pihak, sedangkan Penggugat asal dan Mayasari, tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut;
- Bahwa amar putusannya: SHBG milik Penggugat intervensi, PPJB oleh notaris dan AJB batal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya gugatan di PTUN;
- Bahwa saksi mengetahui adalagi perkara perdata di PN Jakarta Selatan nomor 550/2020, Penggugat, Tergugat, Penggugat intervensi sebagai pihak, saksi mengetahui amarnya: Sita jaminan tidak sah, gugatan tidak dapat diterima;
- Bahwa Penggugat intervensi tidak pernah melakukan pembatalan SHBG 400;
- Bahwa Penggugat intervensi tidak mengembalikan uang 6 milyar kepada Tergugat I, karena ingin dilunasi jual beli tanah tersebut;
Menimbang, bahwa Penggugat intervensi mengajukan ahli atas nama Dr Diana Ria W Napitupulu, SH., MH.,MKn, Msc, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa ahli tidak kenal dengan Penggugat intervensi, Penggugat asal / Tergugat intervensi, Tergugat I / Tergugat intervensi I, Tergugat II/ Tergugat Intervensi II, Turut Tergugat I/ Turut Tergugat intervensi I, Turut Tergugat II/ Tergugat intervensi II;
 - Bahwa ahli, dosen Universitas Kristen Indonesia sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa ahli, pengampu mata kuliah Hukum Pertanahan, agraria, perbankan, Hukum Perdata materil;

Halaman 78 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli juga sebagai PPAT;
- Bahwa keterangan ahli memberikan keterangan tentang sertifikat, PPJB dan hal hal yang berkaitan dengan hal tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2000 an, PPAT wajib memiliki akun yang diberikan BPN;
- Bahwa dengan akun tersebut melakukan pengecekan sertifikat, apabila tidak ada masalah dapat diprint oleh PPAT, sedangkan apabila ada sengketa atau pemblokiran, tidak dapat melakukan transaksi;
- Bahwa akun PPAT dapat diserahkan kepada pegawainya yang senior, dan tidak ada diserahkan kepada orang lain, karena dapat menimbulkan persoalan bagi PPAT tersebut;
- Bahwa walaupun ada sertifikat, karena adanya sistem negatif, maka pemilik asal dapat membuktikan sebaliknya sesuai PP nomor 24 tahun 1997, bisa dibatalkan melalui PTUN;
- Bahwa PPJB merupakan perjanjian calon penjual dengan calon pembeli, bukan peralihan hak atas tanah, media perikatan sebelum jual beli;
- Bahwa PPJB dapat terjadi karena sertifikatnya masih dibank atau hal lainnya;
- Bahwa PPJB lunas, apabila sudah dilakukan pembayaran, ada kwitansinya, ada lunas pajak dan ada klausula sudah lunas dan ada kuasa jual;
- Bahwa apabila PPJB dibayar 40 %, tidak bisa dilakukan BBN;
- Bahwa apabila PPJB sudah dibatalkan, tidak dapat menjadi dasar AJB, sehingga kembali kepada keadaan semula dan jika pembeli mengetahui, berarti tidak ada iktikad baiknya;
- Bahwa pembatalan PPJB, menurut ahli mengacu kepada pasal 1320 KUHPerduta dan alasan pembatalan seperti belum lunas atau Perbuatan melawan hukum;
- Bahwa PPJB sudah dibatalkan dengan putusan hakim, harus kembali kepada keadaan semula, pemulihan total;
- Bahwa harga dibawah NJOP, menurut ahli, tidak layak, tidak terpenuhi azas kepatutan, sehingga penjualnya melakukan PMH karena membeli dari yang bukan pemiliknya;
- Bahwa wanprestasi: adanya perjanjian, sedangkan PMH: tidak ada perjanjian;

Halaman 79 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- Bahwa PPJB atas dasar bukan pemilik yang menguasai sertifikat, dan sudah diminta untuk dikembalikan sertifikat tersebut, namun tidak ditanggapi, sedangkan putusan sudah BHT, menurut ahli agar mengajukan gugatan ke PTUN untuk administrasinya dan tidak menunggu dikembalikan;
- Bahwa untuk pemulihannya ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa putusan hakim mengikat para pihak;
- Bahwa terhadap jual beli tanah terdapat 2 perbuatan yaitu: Perbuatan dan levering;
- Bahwa apabila telah dilakukan pemblokiran perorangan selama 30 hari, menurut ahli: BPN bersifat pasif, sehingga tergantung kepada para pihak;
- Bahwa apabila sertifikat atas nama di B dan dibeli si C, dan belum lunas dan belum beralih sertifikat, menurut ahli karena adanya sistim negatif, maka pembuktiannya di Pengadilan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Jawabannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3174065010620011., diberi tanda bukti TTI-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3175051709590005.,diberi tanda bukti TTI-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Tanggal 12 September 2018, diberi tanda bukti TTI-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Tempat Tempat Tinggal Nomor 2791/AG.2/31.74.08.1002/ -1.711.53/2018 Tanggal 13 September 2018 yang dikeluarkan Kelurahan Lebak Bulus., diberi tanda bukti TTI-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3171066206590002.,diberi tanda bukti TTI-5;
6. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 29 Tertanggal 09 Oktober 2018., diberi tanda bukti TTI-6;
7. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 30 Tertanggal 09 Oktober 2018 dibuat dihadapan Turut Tergugat I, diberi tanda bukti TTI-7;
8. Fotokopi Akta Pengosongan Nomor : 31 Tertanggal 09 Oktober 2018 dibuat dihadapan Turut Tergugat I , diberi tanda bukti TTI-8;
9. Fotokopi Akta Kuasa Pengosongan Nomor : 32 Tertanggal 09 Oktober 2018 dibuat dihadapan Turut Tergugat I.,diberi tanda bukti TTI-9;
10. Fotokopi Foto penandatanganan Akta. , diberi tanda bukti TTI-10;

Halaman 80 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



11. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam seluas 3.340 m², diberi tanda bukti TTI-11;

12. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak 31.71.070.001.023-0013.0 tanggal 04 April 2018., diberi tanda bukti TTI-12;

13. Fotokopi Bukti pembyaran SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) tanggal 12 September 2018., diberi tanda bukti TTI-13;

Menimbang, bahwa semua bukti Turut Tergugat I bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis telah melaksanakan pemeriksaan setempat atas objek sengketa pada hari Jumat tanggal 1 Desember 2023, pada pokoknya Penggugat asal, Penggugat intervensi membenarkan lokasi dan batas batas objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat asal, Turut Tergugat I, Penggugat intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing masing;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang, untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Perkara Pokok

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat asal mengajukan tuntutan Provisi: Bahwa Penggugat asal belum bisa melaksanakan akta jual beli atas tanah dan bangunan SHBG nomor 400/ Menteng Dalam dan proses balik nama sertifikat pada Turut Tergugat II serta fisik tanah dan bangunan masih dikuasai pihak lain, sehingga merugikan Penggugat asal, memohon putusan provisi:

- 1) Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan atau siapapun pihak lainnya untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun di atas "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" (status quo), termasuk perikatan jual beli, menyewakan kepada pihak lain, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 2) Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan atau siapapun yang memperoleh hak dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk segera mengosongkan dan menyerahkan "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" yang terletak di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun;

Halaman 81 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



3) Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk tidak menerbitkan surat-surat apapun terkait SHGB No. 400/Menteng Dalam, baik yang dimohonkan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan/atau yang dimohonkan oleh pihak lainnya yang mengaku-aku sebagai pemilik dari "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam";

4) Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" termasuk pengukuran, pemecahan hak, pencatatan peralihan hak, pemasangan hak tanggungan, balik nama atas "Tanah dan Bangunan SHGB No. 400/Menteng Dalam" dari atas nama TERGUGAT 1 kepada pihak-pihak lainnya, kecuali balik nama kepada PENGGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Putusan Provisi atau provisionil menurut Prof. Sudikno Mertokusumo adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Uripkartawinata, S.H. menyebutkan bahwa: *Putusan provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak;*

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada kepada referensi tersebut dihubungkan dengan tuntutan provisi yang diajukan Penggugat asal, ternyata bukan dalam bentuk tindakan pendahuluan, namun telah masuk pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi yang diajukan Penggugat asal telah menyangkut pokok perkara, maka tuntutan provisi Penggugat asal dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi;

PENGGUGAT ASAL tidak mempunyai legal standing sebagai Penggugat (*Persona Standi in Judicio*).

Bahwa PENGGUGAT ASAL sama sekali tidak mempunyai atau memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan terhadap tanah dan berikut bangunan di atasnya yang berlokasi di Jalan Prof. Supomo, SH Nomor 50, RT.007/RW.001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta selatan sebagaimana Sertifikat Hak Guna

Halaman 82 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 400/Menteng Dalam atas nama Ir Diah Respati Kasihaning Widi *in casu* Tergugat Intervensi II, seluas 3.340 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal 15 Maret 1986 Nomor 7505/1986 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong yang disewa oleh MI TV;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Prof Supomo, SH dan PT Toyota Auto 2000
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHGB No. 01072/Menteng Dalam;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHGB No. 03808/Menteng Dalam dan PT Toyota Auto 2000;

untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa" dengan alasan Obyek Sengketa bukanlah milik PENGGUGAT ASAL, bukan pula milik Tergugat I, akan tetapi secara hukum adalah milik PARA PENGGUGAT INTERVENSI;

Bahwa walaupun saat ini Obyek Sengketa terdaftar atas nama dan sudah dibaliknamakan ke atas nama Ir. DIAH RESPATI KASIHANING WIDI (Tergugat I) tanpa sepengetahuan dan seizin PARA PENGGUGAT INTERVENSI, namun berdasarkan hukum, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tertanggal 16 Oktober 2019 menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik sah atas Obyek Sengketa dan menghukum Tergugat I (Ny Diah Respati Kasihaning Widi) untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam (selanjutnya disebut "SHGB No. 400/Menteng Dalam") kepada Para Penggugat.

bahwa sampai dengan Gugatan ini didaftarkan oleh PENGGUGAT ASAL, asli atau fisik SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut belum juga dikembalikan oleh Tergugat I kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI, bahkan saat ini tanpa sepengetahuan dan seizin PARA PENGGUGAT INTERVENSI, sertifikat asli SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut berada di tangan dan dikuasai oleh PENGGUGAT ASAL;

Bahwa *PENGGUGAT ASAL faham dan mengetahui secara pasti serta telah membaca dengan seksama*, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Halaman 83 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tersebut, karena putusan tersebut telah dijadikan bukti oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dalam sidang perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Selatan;

Demi terang-benderangnya kasus ini, kami kutip putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tertanggal 16 Oktober 2019 tersebut adalah sebagai berikut:

MENGADILI :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam, atas nama IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK, terletak di Jalan Prof Supomo, SH Nomor 50, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 10 Oktober 2018 sudah berakhir dan tidak berlaku lagi;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 98 tanggal 18 September 2018 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan ganti rugi immaterial kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 400/Menteng Dalam kepada Para Penggugat;

Halaman 84 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.736.000,- (tiga juta tujuh ratus tigapuluh enam ribu Rupiah);

Bahwa Putusan Perkara Nomor. 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) dan oleh karenanya tidak ada pihak lain yang berhak untuk mengklaim sebagai pemilik atas Obyek Sengketa, termasuk PENGGUGAT ASAL, selain PARA PENGGUGAT INTERVENSI;

Gugatan PENGGUGAT ASAL Kurang Pihak.

Bahwa di dalam gugatannya, PENGGUGAT ASAL tidak mengikutsertakan PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagai para pihak dalam perkara *a quo*. Padahal PENGGUGAT ASAL tahu benar bahwa pemilik sah dari Obyek Sengketa adalah PARA PENGGUGAT INTERVENSI, hal mana telah dijelaskan secara panjang lebar oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dalam sidang perkara Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;

Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2022, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel memutuskan sebagai berikut;

M E N G A D I L I :

DALAM GUGATAN POKOK:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Asal tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Halaman 85 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022 adalah tidak sah dan tidak berharga;

3. Memerintahkan kepada Panitera agar Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diangkat dan dinyatakan tidak berharga;

4. Mengangkat sita yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juni 2022;

5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 7.286.600,- (tujuh juta duaratus delapanpuluh enam ribu enamratus rupiah);

DALAM GUGATAN INTERVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat Intervensi/Penggugat Asal tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.010.000,- (satu juta sepuluh ribu Rupiah);

Bahwa di dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT ASAL sebenarnya secara tidak langsung telah mengakui keberadaan PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pemilik sah atas Obyek Sengketa sebagaimana dicantumkan dalam angka/butir 7 halaman 5 Gugatannya yang berbunyi:

" ... namun hingga saat ini TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 belum menyerahkannya kepada PENGGUGAT karena masih dikuasai oleh pihak lain".

Faktanya, PENGGUGAT ASAL juga tahu benar bahwa PENGGUGAT INTERVENSI I lah yang saat ini menguasai lahan Obyek Sengketa;

Gugatan Nebis in Idem.

Halaman 86 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 17 Juli 2020, SANDIANA SOEMARKO (PENGGUGAT ASAL) pernah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Ir. DIAH RESPATI KASHANING WIDI (sebagai Tergugat I), BANGUN PRAYITNO (sebagai Tergugat II), Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH (sebagai Turut Tergugat I) dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA SELATAN (sebagai Turut Tergugat II) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor perkara 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;

Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2021, PARA PENGGUGAT INTERVENSI mengajukan Permohonan Intervensi atas perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tersebut. Atas Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut mengabulkan Permohonan Intervensi dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI dengan cara menerima PARA PENGGUGAT INTERVENSI menjadi para pihak dalam perkara Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;

Bahwa dengan demikian PARA PENGGUGAT INTERVENSI berpendapat Gugatan PENGGUGAT ASAL haruslah DITOLAK atau setidaknya TAK DAPAT DITERIMA, karena gugatan yang sama, sebelumnya pernah digugat oleh PENGGUGAT ASAL terhadap Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo*. Gugatan mana telah memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Nebis in idem*. Oleh karenanya, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.

Bahwa menurut dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis in Idem* diatur bahwa kepada para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *Nebis in Idem* dengan baik, demi kepastian bagi pencari keadilan guna menghindari adanya putusan yang berbeda;

Gugatan PENGGUGAT ASAL kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*).

Halaman 87 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan PENGGUGAT ASAL tidak jelas dan tidak tegas; apakah gugatannya berkenaan soal hukum kebendaan (zakelijk) atau kepemilikan sebagaimana dipersoalkan dalam posita dan petitum, atau mengenai ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disampaikan dalam posita dan petitumnya, karena secara hukum keduanya tidak dapat dicampur-adukkan dalam satu gugatan.

Bahwa di dalam Gugatannya angka/butir 10 dan 11 halaman 7, PENGGUGAT ASAL jelas mengklaim soal kepemilikan atau hak kebendaan atas Obyek Sengketa. Kutipan butir 10 dan 11 dalam gugatan *a quo* sebagai berikut:

Butir 10:

"Menghukum TURUT TERGUGAT 1 untuk dapat memproses Akta Jual Beli atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 29 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TURUT TERGUGAT 1".

Butir 11:

"Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, atas nama Ir. Diah Respati Kasihaning Wido i.c TERGUGAT 1 menjadi ke atas nama SANDIANA SOEMARKO i.c PENGGUGAT setelah adanya Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam".

Bahwa di sisi lain, di dalam angka/butir 9 halaman 6 dan 7 Gugatannya, PENGGUGAT ASAL mendalilkan soal kerugian materiil dan immaterial dengan jumlah total sebesar Rp. 270.500.000.000,- (duaratus tujuh puluh milyar limaratus juta rupiah) dengan perincian:

Kerugian materiil atas pembayaran lunas yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebesar Rp. 42.000.000.000,- (empat puluh dua milyar rupiah);

Kerugian materiil berupa bunga bank sebesar 1% perbulan atas pembayaran harga tanah dan bangunan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebesar Rp. 21.000.000.000,- (duapuluh satu milyar rupiah);

Halaman 88 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Kerugian materiil akibat PENGGUGAT tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menyewakan Obyek Sengketa, di mana sewa perbulan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) atau total sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar limaratus juta rupiah);

Kerugian materiil apabila uang PENGGUGAT sebesar Rp. 42.000.000.000,- diinvestasikan ke instrument perbankan lainnya sejak tanggal 09 Oktober 2018 sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

Kerugian immaterial akibat hilangnya waktu, tenaga dan pikiran serta nama baik PENGGUGAT sejak tanggal 09 Oktober 2018 sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

Bahwa dari apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT ASAL dalam posisinya terdapat kontradiktif antara apakah PENGGUGAT ASAL ingin diproses Akta Jual Beli dan Balik Nama atas Obyek Sengketa, ataukah ingin meminta ganti rugi atas transaksi jual beli yang tidak dapat diproses antara PENGGUGAT ASAL dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dapat dikatakan Gugatan PENGGUGAT ASAL kabur dan tidak jelas;

Bahwa permintaan sita jaminan PENGGUGAT ASAL terhadap Obyek Sengketa juga tidak jelas dan kabur karena di dalam *gugatan a quo* karena tidak disebutkan batas-batas dari tanah yang menjadi Obyek Sengketa (vide Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 89/K11018/M/1962 tertanggal 25 April 1962);

Menimbang, bahwa Eksepsi Penggugat intervensi dibantah Penggugat asal;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Penggugat intervensi tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah bantahan pihak Tergugat yang tidak masuk pokok perkara;

Eksepsi tentang Penggugat asal tidak mempunyai Legal Standing Penggugat;



Menimbang, bahwa Obyek Sengketa bukanlah milik PENGGUGAT ASAL, bukan pula milik Tergugat I, akan tetapi secara hukum adalah milik PARA PENGGUGAT INTERVENSI;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan muatan eksepsi Penggugat intervensi aquo telah mencakup pokok perkara, tidak termasuk ruang lingkup eksepsi;

Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT ASAL tidak mengikutsertakan PARA PENGGUGAT INTERVENSI sebagai para pihak dalam perkara a quo. Padahal PENGGUGAT ASAL tahu benar bahwa pemilik sah dari Obyek Sengketa adalah PARA PENGGUGAT INTERVENSI, hal mana telah dijelaskan secara panjang lebar oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI dalam sidang perkara Nomor. 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa untuk menarik pihak lain sebagai pihak dalam perkara merupakan hak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita dan petitum gugatan Penggugat asal, menurut Majelis, gugatan cukup diajukan kepada para pihak dalam perkara a quo;

Eksepsi gugatan ne bis in idem;

Menimbang, bahwa perkara perdata di PN Jakarta Selatan nomor , Penggugat, Tergugat, Penggugat intervensi sebagai pihak, dengan amar: Sita jaminan tidak sah, gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan dengan amar: gugatan tidak dapat diterima, maka menurut Majelis, perkara a quo tidak termasuk ne bis in idem, karena belum bersifat menolak atau mengabulkan gugatan;

Eksepsi tentang gugatan Penggugat asal kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa Gugatan PENGGUGAT ASAL tidak jelas dan tidak tegas; apakah gugatannya berkenaan soal hukum kebendaan (zakelijk) atau kepemilikan sebagaimana dipersoalkan dalam posita dan petitum, atau mengenai ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disampaikan dalam posita dan petitumnya, karena secara hukum keduanya tidak dapat dicampur-adukkan dalam satu gugatan;

Halaman 90 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Menimbang, bahwa setelah majelis memperhatikan posita dan petitum gugatan Penggugat, ternyata tentang perbuatan melawan hukum terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, majelis berkesimpulan eksepsi Penggugat intervensi, tidak beralasan, oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat asal sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat asal mendalilkan: TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek sengketa dan mengajukan petitum sebagaimana gugatan Penggugat asal;

Menimbang, bahwa aturan berkaitan dengan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 BW (KUH Perdata), di mana dalam pasal tersebut menentukan perbuatan yang dapat dikualifisir sebagai melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada ketentuan pasal 163 HIR, maka timbul kewajiban Penggugat asal untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Pihak Tergugat berkewajiban membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap, Pembuktian digunakan hakim untuk menentukan subjek hukum, objek hukum, hubungan hukum dan peristiwa hukum yang sebenarnya dari suatu perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat asal telah mengajukan bukti tulisan berupa bukti P.1 sampai bukti P.13 dan bukti 2(dua) orang saksi dan seorang ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II atau kuasanya yang sah tidak hadir dan tidak mengajukan pembuktian;

Menimbang, bahwa dari Jawaban Turut Tergugat I ternyata tidak membantah dalil gugatan Penggugat asal;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II atau kuasanya yang sah tidak hadir dan tidak mengajukan / mengirimkan pembuktian dan Turut

Halaman 91 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tidak membantah gugatan Penggugat asal, maka berikutnya Majelis mempertimbangkan pembuktian Penggugat asal dan pembuktian Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat intervensi mengajukan bukti bukti tulisan berupa bukti P I.1 sampai bukti P I. 16 dan bukti 2(dua) orang saksi dan seorang ahli;

Menimbang, bahwa dalam menilai pembuktian yang diajukan Penggugat asal, dan Penggugat intervensi, majelis mengacu kepada perselisihan kedua pihak, sedangkan bukti yang diajukan Penggugat asal, selain dari pada hal tersebut, tidak dipertimbangkan majelis;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan menilai bukti P.Asal-1 s/d. Bukti P.Asal-11, Majelis berpendapat: Penggugat Asal ic. Sandiana Soemarmo sebagai pembeli yang beritikad baik, karenanya harus dilindungi Undang-Undang karena:

- PENGGUGAT ASAL dalam melakukan pembelian tanah dan bangunan aquo (SHGB No. 400/Menteng Dalam atas nama Ir. Diah Respati Kasihaning Widi ic. Tergugat Asal 1) telah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan;
- PENGGUGAT ASAL telah melakukan kehati-hatian dengan melakukan pengecekan terhadap tanah dan bangunan aquo kepada Instansi yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ic. TURUT TERGUGAT ASAL 2 pada tanggal 05 Oktober 2018 dan tanggal 08 Oktober 2018 dan hasil pegecekan pada Turut Tergugat Asal 2 ternyata SHGB tersebut tidak dalam sengketa baik pidana maupun perdata, tidak sedang dijaminkan dan tidak dalam pemblokiran sehingga dapat dilakukan transaksi jual beli ;
- PENGGUGAT ASAL bertransaksi dengan pemilik sesuai dengan nama yang tertera pada SHGB No. 400/Menteng Dalam yaitu Ir. Diah Respati Kasihaning Widi ic. Tergugat Asal 1. Bahwa jika benar - quod non - Penggugat Intervensi belum mendapatkan pembayaran secara penuh dari Ir. Diah Respati Kasihaning Widi ic. Tergugat Asal 1 maka hal tersebut adalah perbuatan wanprestasi Tergugat Asal 1 terhadap Penggugat Intervensi dan adalah merupakan perkara yang harus diselesaikan sendiri oleh Penggugat Intervensi dengan Ir. Diah Respati Kasihaning Widi ic. Tergugat Asal 1, dengan tanpa mengkaitkan dan tanpa merugikan kepentingan Penggugat Asal karena PENGGUGAT ASAL telah melakukan

Halaman 92 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian sesuai dengan tata cara dan prosedur perundang-undangan yang ditentukan oleh hukum.

- PENGGUGAT ASAL sebagai pembeli telah melaksanakan kewajiban untuk membayar lunas harga kepada penjual sesuai nama yang terdaftar pada SHGB No. 400/Menteng Dalam ic. Ir. Diah Respati Kasihaning Widi ic. Tergugat Asal 1 sebagaimana ditentukan pasal 1457 KUHPerduta ;

- Bahwa 4 (empat) akta otentik yang dibuat pada tanggal 09 Oktober 2018 adalah akta yang sah, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan pasal 1320 KUHPerduta sehingga mengikat para pihak sebagaimana ditentukan pasal 1338 KUHPerduta.

- Oleh karena itu sudah seharusnya PENGGUGAT ASAL adalah sebagai pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang sebagaimana ditentukan dalam SEMA No. 4 tahun 2016 dan SEMA No. 7 tahun 2012.

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut di atas, ternyata transaksi yang antara PENGGUGAT ASAL sebagai pembeli dengan penjual yaitu TERGUGAT ASAL 1 dan TERGUGAT ASAL 2 adalah transaksi yang sah, sehingga dengan demikian PENGGUGAT INTERVENSI bukanlah sebagai pemilik dari tanah dan bangunan aquo SHGB No. 400/Menteng Dalam, karena yang tercatat/terdaftar dalam SHGB No. 400/Menteng Dalam adalah TERGUGAT ASAL 1 ic. Ir. Diah Respati Kasihaning Widi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 dan SEMA No. 7 tahun 2012, Penggugat Asal haruslah dilindungi oleh hukum. Penggugat Asal dalam melakukan pembelian tanah SHGB No. 400/Menteng Dalam telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan SEMA No. 4 tahun 2016, yaitu Penggugat Asal melakukan pembelian tanah aquo berdasarkan 4 (empat) Akta Otentik tanggal 09 Oktober 2018, kesemuanya dibuat dihadapan Notaris PPAT R.A. Mahyasari Notonagoro, SH. ic. Turut Tergugat Asal 1, yaitu Akta Perikatan Jual Beli No. 29, Akta Kuasa Menjual No. 30, Akta Pengosongan No. 31 dan Akta Kuasa Pengosongan No. 32; Penggugat Asal telah berhati-hati dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang dijual yaitu Penjual ic. Tergugat Asal 1 adalah orang yang memiliki SHGB No. 400/Menteng Dalam tersebut, dimana nama pemilik terakhir pada SHGB No. 400/Menteng Dalam adalah penjual ic. Tergugat Asal 1 (Ir. Diah Respati Kasihaning Widi) dan sebelum dilakukan transaksi jual beli telah dilakukan pemeriksaan kepada Turut Tergugat Asal 2 pada tanggal 05 Oktober 2018 dan tanggal 08 Oktober 2018, dimana Turut Tergugat

Halaman 93 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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

Asal 2 menyatakan kalau tanah aquo dalam keadaan clear dan clean, tidak ada sengketa, tidak dalam status sita dan tidak sedang dijaminakan atau dipasang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa apabila dicermati ketentuan mengenai pembeli beritikad baik dalam SEMA No. 4/2016 tersebut khusus untuk tanah bersertifikat diperlukan 2 (dua) syarat yaitu :

- "pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan". Hal mana syarat tersebut telah dilakukan oleh Penggugat Asal sebelum melakukan transaksi jual beli tanah aquo.
- Bahwa sesuai dengan SEMA No. 4/2016 tersebut ketentuan tentang dilakukan dengan terang dan tunai (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) serta pembelian dengan harga yang wajar adalah untuk tanah yang belum bersertifikat, sehingga tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa pembuktian Penggugat asal tersebut, Majelis menghubungkan dengan Pembuktian Penggugat intervensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti PI-1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, nama jalan/persil, Jl. Prof Dr Supomo SH, RT. 007/RW. 001, Nomor 50 atas nama Iqbal dan Iqsan Ishak, ternyata tidak ada aslinya, karena kekuatan bukti surat terletak pada aslinya, maka bukti PI-1, menurut Majelis sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti PI-2, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02, 10-10-2018 dibuat di hadapan Neneng Yuhelmi Zajilah, SH, MH, MK.n antara Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Ir Diah Respati K. Widi selaku Pihak Kedua/Pembeli;

Menimbang, bahwa bukti PI-3, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 78 tanggal 7 September 2018 dibuat di hadapan Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, SH, Spesialis Notaria, antara Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Ir. Diah Respati Kasihaning Widi selaku Pihak Kedua/Pembeli, tidak ada aslinya, sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti PI-4, Akta Jual Beli Nomor 98/2018 tanggal 18 September 2018 dibuat di hadapan Drs Soebiantoro, SH sebagai PPAT antara Ir Diah Respati Kasihaning Widi selaku Kuasa dari Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak selaku Penjual dengan Ir Diah Respati Kasihaning Widi selaku Pembeli, tidak ada aslinya, sepatutnya dikesampingkan;

Halaman 94 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Menimbang, bahwa bukti PI-5 Tanda Terima tulisan tangan Sertifikat HGB 400/Menteng Dalam seluas 3.340 M2 atas nama Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak tanggal 10 September 2018 dari Notaris Neneng Yuhelmi Zajilah, SH, MH, MK.n;

Menimbang, bahwa bukti PI-6, Tanda Terima dengan kop surat Notaris Neneng Yuhelmi Zajilah SH, MH, MKn tanggal 07 September 2018 dokumen sertifikat asli HGB 400/Menteng Dalam atas nama Iqbal Samanokati dan Iqsan Ishak luas tanah 3.340 M2, Menteng Dalam yang diserahkan oleh Iqbal Samanokati dan diterima oleh Rahmad Rifki R;

Menimbang, bahwa bukti PI-7 Surat Tanda Terima Dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan Nomor Berkas Permohonan 101396/2018 tanggal 12 September 2018 atas nama Pemohon RA Mahyasari Arizza Notonagoro SH dan diterima oleh Sri Noviantara Widiningsih sebagai petugas loket, tidak ada aslinya, sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti PI-8 Tanda Terima Dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan Nomor Berkas 1367732/2018 tanggal 22 Nopember 2018 atas nama Pemohon Iqbal Samanokati dan diterima oleh Sri Noviantara Widiningsih sebagai petugas loket, tidak ada aslinya, sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti PI-9, Surat Nomor : HP.03.01/4737.31.74-300/XI/2021 tanggal 12 Nopember 2021 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ,Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada IQBAL SAMANOKATI dan IQSAN ISHAK, perihal: Permohonan Keterangan Kegiatan Pengecekan tanggal 12 September 2018 terhadap SHGB No. 400/Menteng Dalam atas nama IQBAL SAMANOKATI DAN IQSAN ISHAK yang dilakukan oleh Saudara RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, SH;

Menimbang, bahwa bukti PI-10 Salinan resmi Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel antara Iqbal Samanokati dkk lawan Ir. Diah Respati K. Widi dkk tertanggal 16 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa bukti PI-11 Surat Nomor: W10.U3/132/HK.02/01/2020 tanggal 21 Januari 2020 dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, perihal: Surat Keterangan Inkracht perkara No. 974/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel kepada Leidermen Ujiwan, SH, MH, Kuasa dari Para Penggugat (Pemohon Intervensi saat ini);

Halaman 95 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti PI-12 Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel antara Sandiana Soemarmo lawan Ir Diah Respati Kasihaning Widi dkk tertanggal 1 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa bukti PI-13, Surat Panggilan Nomor.S.pgl/1260/III/RES.1.11/202 2/Direskrimum Polda Metro Jaya tanggal 10 Februari 2022 terhadap tuan Iqbal Samanokati sebagai Saksi atas Laporan dari pelapor, Sandiana Soemarmo (Penggugat) yang diwakili oleh Kuasanya, Muhammad Umar Rahmansyah, SH, diberi tanda bukti PI-13;

Menimbang, bahwa bukti PI-14, Surat Panggilan Nomor.S.pgl/1260/III/RES.1.11/202 2/Direskrimum Polda Metro Jaya tanggal 10 Februari 2022 terhadap tuan Iqbal Samanokati sebagai Saksi atas Laporan dari pelapor, Sandiana Soemarmo (Penggugat) yang diwakili oleh Kuasanya, Muhammad Umar Rahmansyah, SH;

Menimbang, bahwa bukti PI-15, Surat Pemberitahuan Penetapan Tersangka Nomor: B/15957/XI/RES.1.11/2022/Diterskrimum tanggal 03 November 2022 atas nama Ir Diah Respati K Widi dan Neneng Yuhelmi Zajilah SH MH Mkn kepada Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta dari Polda Metro Jakarta;

Menimbang, bahwa bukti PI-16, berita Harian Kompas Jumat 7 Mei 2021 yang memuat artikel 'Mafia Tanah Menggurita di Jakarta'. Dengan sub keterangan: Operasi Mafia Tanah melibatkan pemodal, notaris dan pegawai Badan Pertanahan Nasional. Mereka menyamar sebagai Pembeli, diberi tanda bukti PI-16;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti PI-1 sampai dengan PI-10 ternyata tidak ada relevansinya dengan Penggugat asal;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan bukti PI-11 sampai PI-16 ternyata tidak ada relevansinya dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa Penggugat intervensi mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Moh Ekiy Syahrudin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa saksi mengetahui transaksi jual beli tanah tahun 2018 antara Penggugat intervensi dengan Tergugat I asal, SHGB 400 di jalan Prof Supomo no 50 Jakarta Selatan, berbatas dengan Jalan Raya, sebelah utara dengan PT merk MITV, barat dengan SHGB milik Penggugat intervensi, sebelah Selatan dengan SHBG Penggugat intervensi dan auto 2000;

Halaman 96 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- Bahwa diatas lahan ada SPBU dan kedai kopi kenangan dikuasai Penggugat Intervensi;
 - Bahwa SHGB 400 atas nama Penggugat intervensi diperoleh dari hibah orang tuanya;
 - Bahwa transaksi Penggugat Intervensi dengan Tergugat asal dengan PPJB bulan Oktober tahun 2018 dengan notaris Neneng di Cianjur, karena Neneng orangnya Tergugat asal;
 - Bahwa asli sertifikat SHGB 400 diserahkan Penggugat Intervensi ke Tergugat asal pada September 2018;
 - Bahwa waktu penyerahan itu hadir Para Penggugat Intervensi dan isterinya;
 - Bahwa SHBG 400 mau dilakukan pengecekan oleh Turut Tergugat I dan ada bukti penyerahannya;
 - Bahwa saksi mengetahui ada pembayaran Tergugat asal kepada Penggugat Intervensi, DP awal 6 milyar rupiah, dari harga seratus empat puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah;
 - Bahwa rencana pelunasan setelah PPJB paling lama 1 minggu tapi molor, sehingga sampai saat ini sisa pembayaran belum terjadi;
 - Bahwa Penggugat Intervensi (Iqbal) sering melakukan penagihan, tapi tidak berhasil;
 - Bahwa Langkah yang dilakukan Penggugat intervensi dengan mengajukan permohonan blokir sertifikat dan melapor ke Polisi, saksi tidak mengetahui prosesnya di Kepolisian;
 - Bahwa saksi mengetahui dari Neneng, SHGB 400 berpindah ke Tergugat asal 25 September 2018 (bukti P . int .7);
 - Bahwa saksi mengetahui dari BPN balik nama ke Tergugat asal tahun 2019, dengan AJB tahun 2018 dari Iqbal (Penggugat intervensi) ke Diah (Tergugaa asal) (bukti P. int. 9);
 - Bahwa saksi mengetahui putusan perkara PN Jakarta Selatan nomor 974/tahun 2018, saksi lupa waktu putusannya, amar putusan dikabulkan Sebagian, Penggugat Intervensi pemilik SHGB nomo 400, PPJB no 78 dan AJB 98 batal, Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - Bahwa saksi mengetahui putusan perkara PN Jakarta Selatan nomor 550/ tahunnya lupa, Putusannya NO, sita diangkat;
2. Saksi Sri Astuti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

Halaman 97 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui sengketa jual beli tanah antara Penggugat intervensi dengan Penggugat asal, Tergugat asal;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan di atasnya ada SPBU, Kantor SPBU, didepannya: Jalan raya, sebelah kiri stasiun TV, ada Auto 2000 dan Sekolah Dasar;
- Bahwa tanah sengketa bersertifikat HGB no 400 milik Penggugat intervensi;
- Bahwa saksi mengetahui PPJB Penggugat Intervensi dengan Tergugat I pada tanggal 10 Oktober 2018, Notaris Neneng, dan tidak AJB;
- Bahwa SHGB asli diserahkan ke Notaris Neneng pada tanggal 10 September 2018 di kantor Notaris Aliya daerah Wahid Hasyim Jakarta Pusat, yang hadir waktu itu Penggugat intervensi, saksi Ekiy., Tergugat I tidak ada hadir;
- Bahwa penyerahan sertifikat untuk pengecekan, baru dilakukan pembayaran;
- Bahwa yang ditunjuk dalam jual beli tanah adalah notaris nenang, Penjual tidak keberatan;
- Bahwa nilai jual tanah Rp 140. 280.000.000,- (seratus empat puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui ada pembayaran DP sebanyak 6 milyar rupiah) kepada Penggugat intervensi, dan akan dilunasi sebulan kemudian, dan sudah ditagih, tapi tidak ada pelunasan;
- Bahwa saksi membantu proses jual beli tanah, karena saksi agen property, saksi broker dari penjual;
- Bahwa yang mendapatkan pembelinya yaitu Tergugat I dari penghubungnya Iwan, sedangkan Iwan dari Sri kemudian Singgih, saksi yang berhubungan dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi memperoleh kuasa menjual dari Penggugat intervensi dan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui ada kesepakatan harga, dibuat PPJB, dengan notaris Neneng, pertemuan Penggugat intervensi dengan Tergugat I di restoran mcd;
- Bahwa saksi disuruh Penggugat intervensi melakukan pengecekan PPHTB, SSP, dan pembayaran ke Bank DKI;

Halaman 98 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 25 September 2018, sertifikat telah berubah kepada Tergugat I, saksi mengetahuinya dari video yang dikirim Neneng kepada Penggugat Intervensi;
- Bahwa SHBG telah berubah kepada Tergugat I asal, Penggugat intervensi membuat laporan ke Polisi, dan mengajukan pemblokiran sertifikat;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I ditahan Polisi, saksi mengetahui dari Penggugat intervensi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya gugatan Perdata ke PN Jakarta Selatan nomor 974 tahun 2019, saksi memberikan keterangan sebagai saksi dalam perkara tersebut, Tergugat I sebagai pihak, sedangkan Penggugat asal dan Mayasari, tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut;
- Bahwa amar putusannya: SHBG milik Penggugat intervensi, PPJB oleh notaris dan AJB batal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya gugatan di PTUN;
- Bahwa saksi mengetahui adalah perkara perdata di PN Jakarta Selatan nomor 550/2020, Penggugat, Tergugat, Penggugat intervensi sebagai pihak, saksi mengetahui amarnya: Sita jaminan tidak sah, gugatan tidak dapat diterima;
- Bahwa Penggugat intervensi tidak pernah melakukan pembatalan SHBG 400;
- Bahwa Penggugat intervensi tidak mengembalikan uang 6 milyar kepada Tergugat I, karena ingin dilunasi jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti saksi yang diajukan Penggugat intervensi ternyata tidak ada relevansinya dengan Penggugat asal;

Menimbang, bahwa Penggugat intervensi mengajukan ahli atas nama Dr Diana Ria W Napitupulu, SH., MH.,MKn, Msc, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa ahli, dosen Universitas Kristen Indonesia sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang;
- Bahwa ahli, pengampu mata kuliah Hukum Pertanahan, agraria, perbankan, Hukum Perdata materil;
- Bahwa ahli juga sebagai PPAT;
- Bahwa keterangan ahli memberikan keterangan tentang sertifikat, PPJB dan hal hal yang berkaitan dengan hal tersebut;

Halaman 99 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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)



- Bahwa sejak tahun 2000 an, PPAT wajib memiliki akun yang diberikan BPN;
- Bahwa dengan akun tersebut melakukan pengecekan sertifikat, apabila tidak ada masalah dapat diprint oleh PPAT, sedangkan apabila ada sengketa atau pemblokiran, tidak dapat melakukan transaksi;
- Bahwa akun PPAT dapat diserahkan kepada pegawainya yang senior, dan tidak ada diserahkan kepada orang lain, karena dapat menimbulkan persoalan bagi PPAT tersebut;
- Bahwa walaupun ada sertifikat, karena adanya sistem negatif, maka pemilik asal dapat membuktikan sebaliknya sesuai PP nomor 24 tahun 1997, bisa dibatalkan melalui PTUN;
- Bahwa PPJB merupakan perjanjian calon penjual dengan calon pembeli, bukan peralihan hak atas tanah, media perikatan sebelum jual beli;
- Bahwa PPJB dapat terjadi karena sertifikatnya masih dibank atau hal lainnya;
- Bahwa PPJB lunas, apabila sudah dilakukan pembayaran, ada kwitansinya, ada lunas pajak dan ada klausula sudah lunas dan ada kuasa jual;
- Bahwa apabila PPJB dibayar 40 %, tidak bisa dilakukan BBN;
- Bahwa apabila PPJB sudah dibatalkan, tidak dapat menjadi dasar AJB, sehingga kembali kepada keadaan semula dan jika pembeli mengetahui, berarti tidak ada iktikad baiknya;
- Bahwa pembatalan PPJB, menurut ahli mengacu kepada pasal 1320 KUHPerdara dan alasan pembatalan seperti belum lunas atau Perbuatan melawan hukum;
- Bahwa PPJB sudah dibatalkan dengan putusan hakim, harus kembali kepada keadaan semula, pemulihan total;
- Bahwa harga dibawah NJOP, menurut ahli, tidak layak, tidak terpenuhi azas kepatutan, sehingga penjualnya melakukan PMH karena membeli dari yang bukan pemiliknya;
- Bahwa wanprestasi: adanya perjanjian, sedangkan PMH: tidak ada perjanjian;
- Bahwa PPJB atas dasar bukan pemilik yang menguasai sertifikat, dan sudah diminta untuk dikembalikan sertifikat tersebut, namun tidak ditanggapi, sedangkan putusan sudah BHT, menurut ahli agar

Halaman 100 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



mengajukan gugatan ke PTUN untuk administrasinya dan tidak menunggu dikembalikan;

- Bahwa untuk pemulihannya ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa putusan hakim mengikat para pihak;
- Bahwa terhadap jual beli tanah terdapat 2 perbuatan yaitu: Perbuatan dan levering;
- Bahwa apabila telah dilakukan pemblokiran perorangan selama 30 hari, menurut ahli: BPN bersifat pasif, sehingga tergantung kepada para pihak;
- Bahwa apabila sertifikat atas nama di B dan dibeli si C, dan belum lunas dan belum beralih sertifikat, menurut ahli karena adanya sistim negatif, maka pembuktiannya di Pengadilan.

Menimbang, bahwa Majelis tidak sependapat dengan ahli yang diajukan Penggugat interensi yang menyatakan: Bahwa harga dibawah NJOP, menurut ahli, tidak layak, tidak terpenuhi azas kepatutan, sehingga penjualnya melakukan PMH karena membeli dari yang bukan pemiliknya;

Menimbang, bahwa majelis berpendapat terhadap harga dibawah NJOP bisa terjadi dan dibenarkan sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan para pihak;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pembuktian Penggugat asal dihubungkan dengan pembuktian Penggugat intervensi, maka Majelis berkesimpulan: pembuktian Penggugat asal telah memenuhi validitas dibandingkan dengan pembuktian Penggugat intervensi, oleh karenanya Penggugat asal telah berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat asal telah berhasil membuktikan dalil gugatannya: Tergugat I, Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, karena bertentangan dengan hak subjektif orang lain in casu Penggugat asal, sedangkan Penggugat intervensi tidak berhasil membuktikan dalilnya, maka Majelis mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat asal seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat asal, pada angka 1(satu) mencakup semua petitum gugatan Penggugat asal, maka untuk menentukan petitum gugatan angka (1) tergantung kepada petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi yang diajukan Penggugat asal telah dinyatakan ditolak pada pertimbangan bagian provisi, maka petitum angka (2) sepatutnya dinyatakan ditolak;

Halaman 101 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat asal telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat asal telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka petitum angka 4 (empat), angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) sepatutnya dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum gugatan angka 4 (empat), maka petitum angka 7(tujuh) sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat asal angka 8(delapan),menurut Majelis sepatutnya dikabulkan, karena Penggugat asal merupakan pemilik objek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat asal, angka 9(sembilan), karena Penggugat asal tidak membuktikan kerugian materiil, immateril, maka petitum angka 9 (sembilan) sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh dalam perkara a quo tidak ada dilaksanakan sita jaminan, maka petitum angka 10 (sepuluh) sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pada petitum angka 6(enam) telah menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, maka menurut Majelis, petitum angka 11(sebelas) tentang uang paksa sepatutnya dinyatakan ditolak, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung nomor 307K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976, kaedahnya: tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil;

Menimbang, bahwa petitum angka 12 (dua belas) tentang sahnya semua alat bukti yang diajukan Penggugat asal, menurut Majelis sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan mengikat para pihak, maka petitum angka 13 (tiga belas) sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap perkara aquo masih terbuka upaya hukum dan untuk menghindarkan timbulnya persoalan dikemudian hari, maka petitum gugatan Penggugat asal pada angka 14(empat belas) sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum gugatan Penggugat asal dinyatakan dikabulkan dan ada sebagian lain yang ditolak, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat asal dikabulkan, maka Tergugat I, Tergugat II dihukum membayar biaya perkara;

Dalam intervensi;

Halaman 102 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan maksud dan tujuan gugatan intervensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pengajuan gugatan intervensi mengacu kepada ketentuan pasal 279 RV, yaitu: Barang siapa yang mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan;

Menimbang, bahwa Majelis memaknai, baik permohonan gugatan intervensi berikut Jawab menjawab yang diajukan Para Penggugat intervensi a quo merupakan satu kesatuan dalam gugatan intervensi aquo;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara Perdata, sebelum diucapkan Putusan oleh Majelis, maka Para pihak dapat mengajukan hal hal, guna untuk mendukung pembuktiannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan secara elektronik, masih dibenarkan kepada para pihak mengajukan langsung ke persidangan, baik jawab menjawab maupun pembuktian;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya gugatan rekonsensi yang diajukan Para Penggugat Intervensi, menurut Majelis: tidak sesuai dengan hukum acara, karena kedudukan Penggugat intervensi tidak sama kualifikasinya dengan Tergugat, sedangkan gugatan Rekonsensi merupakan upaya Tergugat untuk menggugat balik penggugat dalam perkara yang sama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat intervensi telah mengajukan bukti tulisan berupa bukti P I.1 sampai bukti P I. 16 dan bukti 2(dua) orang saksi dan seorang ahli;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti Penggugat Intervensi perkara a quo, secara mutatis mutandis pertimbangan pada gugatan Pokok menjadi pertimbangan pula pada gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam gugatan Pokok, Penggugat asal telah dapat membuktikan dalil gugatannya, sebagai pemilik objek sengketa, sedangkan Para Penggugat intervensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa putusan perkara Nomor 974/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, dan putusan perkara nomor 550/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat intervensi, menurut Majelis tidak mengikat kepada Penggugat asal, karena putusan perkara perdata, mengikat kepada para pihak dalam perkara tersebut, in casu tidak mengikat kepada Tergugat Intervensi / Penggugat asal;

Halaman 103 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat intervensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka Majelis berpendapat gugatan intervensi dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan intervensi dinyatakan ditolak, seluruhnya, maka Para Penggugat intervensi dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Undang Undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Hukum Acara Perdata / HIR, ketentuan Pasal 279 RV, serta peraturan perundangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Perkara Pokok;

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat asal

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan Eksepsi Penggugat intervensi tidak dapat diterima seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat asal Sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat 4 (empat) Akta Otentik yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 yang dibuat oleh dan dihadapan NOTARIS RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, S.H., Notaris di Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 1 pada tanggal 09 Oktober 2018 yaitu :
Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1;
Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 30 tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1;
Akta Pengosongan Nomor : 31, tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1;
Akta Kuasa Pengosongan Nomor : 32, tanggal 09 Oktober 2018 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT 1;
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, yang diterbitkan oleh Kepala

Halaman 104 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986;

5. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dan atau siapapun yang mendapat hak dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 400/Menteng Dalam, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986;

6. Menghukum TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat HGB No. 400/Menteng Dalam atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Profesor Doktor Soepomo, S.H., Nomor : 50 RT.007/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan i.c. TURUT TERGUGAT 2 pada tanggal 07 Februari 1991, terdaftar atas nama Nyonya Insinyur Diah Respati Kasihaning Widi i.c. TERGUGAT 1, luas 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor : 7505/1986 tanggal 15 Maret 1986 menjadi ke atas nama SANDIANA SOEMARKO i.c. PENGGUGAT;

7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II membayar biaya perkara sejumlah Rp 9.792.000,- (sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat asal selebihnya;

Dalam Perkara Intervensi

- Menolak gugatan intervensi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat intervensi membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Halaman 105 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 12 Februari 2024, oleh kami Estiono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Afrizal Hady, S.H., M.H., Imelda Herawati Dewi Prihatin, SH.,MH sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin 19 Februari 2024 dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi para Hakim Anggota, Octa Andrianto, S.H, Panitera Pengganti tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Afrizal Hady, S.H, M.H.

Estiono, S.H., M.H.

Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Octa Andrianto, S.H, M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 100.000,00;
roses		
4.....P	:	Rp 110.000,00;
NBP dan biaya sumpah		
5.....P	:	Rp 8.380.000,00;
anggilan		
6.....P	:	Rp 152.000,00;
enggandaan.....		
7. Pendaftaran dan Pemeriksaan	:	Rp 1.030.000,00;
setempat		
Jumlah	:	<u>Rp 9.792.000,00;</u>

(sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

Halaman 106 dari 106 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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)