



PUTUSAN SELA
Nomor 62/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

M. Jusuf Zainal, berkedudukan di Komplek TVRI Kemanggis Rt 001/Rw.013 Palmerah Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada ABU SOFYAN, SH., DKK GUNAWAN NANUNG, SH & REKAN ber Kantor di Jl. Latumenten Raya , Komplek Perkantoran Grogol Permai Blok.D No: 17 Jakarta Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Januari 2017 yang didaftarkan di panitera Pengadilan Negeri Jakarta selatan No,788/SK/HKM/II/2017 Tanggal 01 Pebruari 2017 selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT** ;

Lawan:

1. **R. JOHANES SARWONO, SH**, Notaris, beralamat di Komplek Lebak Lestari Indah Jl Melati Lestari Blok N, No 29 Lebak Bulus/JL.Intan C.23 kompleks Pertamina, Jakarta Selatan, sebagai ----- **TERGUGAT** .

2. **HENDRO SUMAMPOW**, Wiraswasta, beralamat di Permata Hijau F.II/39, Rt.019. RW.010 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili kuasanya DAMIANUS H RENJAAN.SH.MH, PONCO ATMONO.SH, ANDAR IGNATIUS P SIHOMBING.SH berdasarkan surat kuasa khusus No.012/DR/III/17 tanggal 1 Maret 2017 yang didaftarkan di panitera Pengadilan Negeri Jakarta selatan No,859/SK/HKM /III 2017 Tanggal 21 Maret 2017 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**.

Hal. 1 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



3. **EDY DANAR TJOKRONEGORO**, Wiraswasta, beralamat di Jalan Puri Pesanggrahan III, Rt.01. RW.014 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Februari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 Februari 2017 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, **PENGUGAT** adalah penggarap sekaligus sebagai Bezitter yang beritikad baik atas tanah garapan seluas 4.328 M² (empat ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi), di Jl Daan Mogot 346-348, Rt. 006 / Rw. 03, Jakarta Barat, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang didapat berdasarkan Pelepasan dan Penyerahan Tanah Garapan tertanggal 28 Februari 2005 dari Almarhum **BOIM SUKIDJO** dan berdasarkan Surat Rekomendasi dari Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan tertanggal 17 Februari 1986 No. 41/1.711.03/1986 serta Hak Garap Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Nomor: **6389**. Serta Surat Rekomendasi Kelurahan Jelambar Kecamatan Grogol Petamburan tertanggal 18 Desember 2007 No. 16/1.711.01 (vide **P-1 a P-1 b**).
2. Bahwa, atas tanah tersebut selama ini digunakan sebagai tempat usaha oleh PT.BINA EXPROTAMA (BINEX) bergerak dalam bidang pabrikaan memproduksi Jok Mobil dan karoseri oleh Almarhum Boim Sukijo, yang kemudian dilanjutkan oleh **PENGUGAT** sebagai tempat usaha bengkel dan terakhir disewakan kepada Pihak lain meneruskan usaha Bengkel, Pencucian mobil dan Pengecatan mobil / dengan teknologi oven.

Hal. 2 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



3. Bahwa pada bulan January 2007 telah datang **TERGUGAT** kekantor **PENGUGAT** di Jl Daan Mogot 346-348, Rt 006/ Rw. 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dengan Sdr. Toni sebagai perantara tanah dan kemudian mengenalkan **TERGUGAT** yang sebelumnya tidak dikenal oleh **PENGUGAT** dan mengaku profesinya sebagai Notaris / PPAT Senior yang berkantor di TRIGUNA BINA Lt. II, Jalan Melawai V no. 20. Kebayoran Baru Jakarta Selatan dan menurutnya **TERGUGAT** adalah ahli dalam masalah tanah dan sangat berpengalaman mengurus surat surat tanah Garapan.
4. Bahwa dalam pertemuan selanjutnya dilanjutkan kekantor **TERGUGAT** di Gedung TRIGUNA BINA Lt. II Jakarta Selatan dan waktu itu **TERGUGAT** mengatakan ada Pembeli serius yang akan membeli tanah Garapan **PENGUGAT** dalam keadaan apa adanya dan oleh karena itu **TERGUGAT** akan mempelajari mengenai kelengkapan Surat surat garapan **PENGUGAT**, kemudian **TERGUGAT** meminta data data yang ada mengenai tanah Garapan karena apabila ada kekurangannya akan diurus langsung oleh **PENGUGAT**.
5. Bahwa atas permintaan **TERGUGAT** tersebut, **PENGUGAT** kemudian menyerahkan dokumen-dokumen tanah Garapan kepada **TERGUGAT** berupa:
 - *Putusan MA RI No. 1059.K/ Pid/1996 ttg. 21 Maret 1997.*
 - *Putusan Perdata MA RI 174/Pdt/G/1989 ttg.30 Mei 1994.*
 - *Satu Berkas Surat Surat lainnya yang berhubungan dengan Tanah Garapan **PENGUGAT**.*
6. Bahwa setelah menerima Surat-surat tersebut diatas **TERGUGAT** mulai mengurus sendiri apa yang kurang dari surat-surat tersebut termasuk melunasi pembayaran PBB dan pengurusan surat lain guna melengkapi syarat syarat sertifikasi atas tanah garapan tersebut.
7. Bahwa pada bulan Desember 2007 **PENGUGAT** dipanggil kekantor **TERGUGAT** dan diperkenalkan dengan **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** yang bernama **HENDRO SUMAMPOUW** dan **EDDIE DANAR TJOOKRONEGORO**, keduanya mengaku berasal dari Kota SOLO dan mengaku sebagai Boss besar, yang akan membeli atau /

Hal. 3 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



mengoper atas tanah garapan dari **PENGUGAT**, Waktu itu **TERGUGAT**, **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** mengobrol akrab dan memperbincangkan soal bisnis besar tanah di Medan yang mana pembicaraan tersebut menambah keyakinan **PENGUGAT** akan kredibilitas **TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** yang memang sangat meyakinkan **PENGUGAT** akan bisa mengurus segala sesuatu mengenai surat surat tanah garapan **PENGUGAT**.

8. Bahwa pada tanggal **4 Maret 2008** dibuatlah **Akte JUAL BELI BANGUNAN DAN PENGOPERAN HAK Nomer 3** dimana **TURUT TERGUGAT I** sebagai Pembeli dan **PENGUGAT** sebagai Penjual atas tanah seluas **4328 m²** yang terletak di Jl Daan Mogot 346-348, Rt 006/ Rw. 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan harga **Rp. 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah), Dalam waktu yang bersamaan oleh **TERGUGAT** juga dibuat **AKTE JUAL BELI BANGUNAN DAN PENGOPERAN HAK Nomor 5** oleh **TERGUGAT**, dimana **TURUT TERGUGAT II** sebagai Pembeli dan **PENGUGAT** sebagai Penjual atas tanah seluas 4.328 m² yang terletak di Jl Daan Mogot 346-348, Rt 006/ Rw. 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan harga Rp. 4.000.000.000,- (empat Milyar Rupiah).

Kedua Akte tersebut baru diterima **PENGUGAT** lebih dari 6 (enam) bulan kemudian yaitu pada akhir September 2008 sedangkan **TERGUGAT** tidak pernah membacakan kedua Akte tersebut didepan **PENGUGAT**.

9. Bahwa **PENGUGAT** sebagai orang yang awam Hukum dan telah percaya penuh kepada **TERGUGAT** tentunya menurut saja apa yang diperintahkan **TERGUGAT**, apalagi **TERGUGAT** telah mengatakan di hadapan **PENGUGAT** dan **PARATURUT TERGUGAT** bahwa ia menjamin akan lancarnya semua prosedur sertifikasi dan akan menanggung segala resiko apapun mengenai Jual Beli atas tanah garapan **PENGUGAT**.

10. Bahwa, dalam proses Jual-Beli dan penerbitan Akte atas tanah tersebut telah terjadi kegagalan yang nyata dimana sebidang tanah seluas

Hal. 4 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



4.328M² telah dibeli keseluruhannya oleh dua orang pembeli dengan 2 (dua) akta jual-beli yang sama dengan tanggal yang sama yaitu pada hari Selasa tanggal 4 bulan Maret tahun 2008 (4-3-2008), pukul 11 : 00 – 11:30 WIB, tetapi nomer Aktenya berbeda yaitu **Akta Jual Beli nomor 3 dan Akta Jual Beli nomor 5** yang masing-masing dihadapan **Pejabat Pembuat akta Tanah** yang sama/ yaitu **TERGUGAT** (bukti P-2 dan P-3).

11. Bahwa yang lebih mengherankan lagi adanya kejanggalan yang lain dimana harga tanah tersebut satu sama lain berbeda, untuk **Akta nomor 3 tanah seluas 4.328 M2 dengan harga Rp. 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar Rupiah) yang mana pembelinya adalah Saudara **EDDIE DANAR TJONDRONEGORO/TURUT TERGUGAT II**, sedangkan **Akta Nomor 5** pembelinya adalah saudara **HENDRY SUMAMPOUW / TURUT TERGUGAT I** dengan harga **4.000.000.000,-** (empat milyar Rupiah) akan tetapi yang tercantum dalam tanda terima antara **HENDRY SUMAMPOUW / TURUT TERGUGAT I** dan **SARWONO (Notaris)/TERGUGAT** adalah **Rp. 8.656.000.000,-** (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta Rupiah) dan diterima sebelum adanya transaksi jual-beli yaitu pada tanggal 19 Desember 2007 sedangkan akta jual-belinya baru dibuat pada tanggal 4 Maret tahun 2008 dan akta tersebut tidak dibacakan di hadapan **PENGUGAT**; jadi dengan demikian **uang tersebut diterima oleh TERGUGAT sebelum terjadinya Jual-beli sebagaimana Akta No.3 dan Akta No. 5.**

12. Bahwa, Akta yang dibuat dengan cara yang tidak sepatutnya tentunya merupakan kesepakatan atau perikatan yang cacat hukum dan tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perikatan atau perjanjian sehingga patut dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap **PENGUGAT**.

13. Bahwa, uang sebesar Rp. 8.656.000.000 (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta Rupiah) sama sekali tidak pernah diterima oleh **PENGUGAT**, tetapi dilain pihak **PENGUGAT** diwajibkan untuk mengosongkan tanah dan bangunan dari para penyewa, yaitu bengkel, penghuni kantor, dan para karyawan dari Yayasan PT. BINA EXPROTAMA (BINEX) dan kemudian oleh **TERGUGAT** diserahkan penguasaannya oleh **TURUT TERGUGAT I**, sedangkan **PENGUGAT**

Hal. 5 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya menerima uang **biaya pengosongan untuk** penghuni. (**Bukti P-4**, bandingkan dengan P-2 dan P-3)

14. Bahwa, Sisa uang dari biaya pengosongan penghuni tersebut seluruhnya dikuasai oleh **TERGUGAT** sebesar Rp 5.700.000.000,- (lima milyar tujuh ratus juta Rupiah), sebagaimana tanda terima Uang Titipan tertanggal 22 Juni 2009, dan **PENGUGAT** sudah berkali-kali menagih kepada **TERGUGAT** akan tetapi sama sekali tidak diindahkan bahkan **TERGUGAT** selalu menghindar dengan alasan yang tidak jelas, **sedangkan sementara itu tanah sudah dalam keadaan kosong dan dikuasai oleh TURUT TERGUGAT I.**

15. Bahwa tindakan **TERGUGAT** yang selalu menghindar dari tanggung jawabnya terhadap **PENGUGAT** dan tidak menyerahkan uang hak **PENGUGAT** adalah nyata-nyata merupakan **perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad)**

16. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut telah mendudukan **PENGUGAT** dalam kedudukan yang merugi dan apabila kerugian tersebut diperinci adalah sebagai berikut :

1. Uang Titipan yang selama 7 (tujuh) tahun tidak diserahkan kepada **PENGUGAT**, apabila diperhitungkan dengan bunga Bank Umum sebesar 6% ,maka keuntungan yang diharapkan adalah $6\% \times \text{Rp. 5.700.000.000,-}$ (lima milyar tujuh ratus juta Rupiah) disimpan di Bank umum, maka bunga bank adalah sebesar Rp 5.700.000.000,- (lima milyar tujuh ratus juta Rupiah) $\times 7 = 8.094.000.000,-$ (*delapan milyar sembilan puluh empat juta Rupiah*).
2. Bahwa, adalah wajar apabila **PENGUGAT** mohon agar diletakkannya sita jaminan terhadap harta benda **TERGUGAT** yang sekiranya cukup untuk memenuhi tuntutan kerugian dari **PENGUGAT** terutama :
 - Sebuah Bangunan Rumah, yang dikenal di Jl. Intan C 23 Komplek Pertamina Jakarta Selatan, milik Tergugat dan barang barang bergerak yang ada didalamnya.

Hal. 6 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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

- Sebuah Bangunan Rumah dan barang barang bergerak yang ada didalamnya yang dikenal Jalan.Komplek Lebak Lestari Indah Blok.IV Jl.Melati No.29, Lebak Bulus Jakarta Selatan.

Berdasarkan dalil dalil **PENGUGAT** diatas maka **PENGUGAT** mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memutuskan :

DALAM PROVISI (terlebih dahulu):

- Meletakkan Jaminan (Concervatoir beslag) terhadap harta benda **TERGUGAT** berupa:
- Sebuah bangunan rumah, milik **TERGUGAT** yang dikenal di Jl.Intan C 23 Komplek Pertamina Jakarta Selatan,serta barang-barang bergerak yang ada didalamnya.
- Sebuah bangunan rumah milik **TERGUGAT** dan barang-barang bergerak yang ada didalamnya yang dikenal Jalan Komplek Lebak Lestari Indah Blok IV Jl.Melati No.29, Lebak Bulus Jakarta Selatan.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima seluruh Gugatan **PENGUGAT**;
- Menyatakan Perbuatan **TERGUGAT** adalah Perbuatan Melawan Hukum /Onrechtsmatigedaad;
- Menyatakan **PENGUGAT** adalah sebagai **Penggarap** sekaligus sebagai **Bezitter yang beriktikad** baik atas tanah seluas 4328 m2 yang terletak di Jl Daan Mogot 346-348, Rt 006/ Rw. 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas:

Utara : Komplek Perumahan Departement Perhubungan;
Barat : PT. ASTEK
Timur : PT. Mulya Multi Mandiri
Selatan : Jl. Raya Daan Mogot

Hal. 7 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Meletakkan Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) terhadap harta benda TERGUGAT berupa:**
 - Sebuah Bangunan Rumah, milik **TERGUGAT** yang dikenal di Jl.Intan C 23 Komplek Pertamina Jakarta Selatan,serta barang barang bergerak yang ada didalamnya.
 - Sebuah Bangunan Rumah milik Tergugat dan barang barang bergerak yang ada didalamnya yang dikenal Jalan Komplek Lebak Lestari Indah Blok IV Jl.Melati No.29, Lebak Bulus Jakarta Selatan.
- **Menyatakan Sita jaminan tersebut adalah sah dan berharga (goed en van waarde te verklarent)**
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat, Akte Perjanjian Kerjasama Pembelian Nomor : 3 (tiga) tertanggal 4 Maret 2008.
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat, Akte Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor: 5 (lima) tertanggal 4 Maret 2008.
- Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 8.094.000.000,- (delapan milyar sembilan puluh empat juta rupiah) sekaligus dan seketika.
- Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini .
- Menghukum **TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** untuk mengembalikan penguasaan tanah dan bangunan seluas 4.328 m2 kepada **PENGGUGAT** dalam keadaan seperti semula.
- Menghukum kepada **TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II** untuk tunduk melaksanakan putusan ini.

Hal. 8 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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)



- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau akan ada upaya banding, kasasi, atau peninjauan kembali.

- Menghukum **TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** untuk membayar biaya yang akan timbul dalam perkara ini,

atau

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan layak *ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, Turut Tergugat I hadir kuasanya Tergugat dan Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak menyuruh kuasanya atau wakilnya yang sah meskipun kepada Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara Penggugat dengan Turut Tergugat I melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SUJARWANTO, SH. Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator akan tetapi berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Maret 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 3 Juli 2017 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo

Hal. 9 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam posita gugatan poin 1 halaman 1, Penggugat pada pokoknya menyatakan dirinya sebagai penggarap sekaligus bezitter yang beritikad baik atas tanah garapan seluas 4.328 M2 yang terletak di Jalan Daan Mogot 346-348, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol, Jakarta Barat (selanjutnya disebut "tanah objek sengketa"). Kemudian dalam petitum poin 3 meminta agar dinyatakan sebagai penggarap sekaligus sebagai bezitter yang beritikad baik atas tanah objek sengketa tersebut, selanjutnya dalam petitumnya poin 6 dan 7 Penggugat meminta agar dinyatakan batal Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak No. 3 dan No. 5, keduanya tertanggal 4 Maret 2008 atas tanah objek sengketa serta meminta agar Tergugat dan para Turut Tergugat dihukum menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan semula (vide petitum poin 10).

Berdasarkan dalil posita maupun petitum gugatan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa objek permasalahan a quo adalah tanah objek sengketa yang merupakan benda tetap. Dengan demikian maka pengadilan yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat dimana tanah objek sengketa a quo terletak. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR jo Pasal 99 ayat (8) Rv yang dikutip, sbb :

Pasal 118 ayat (3) HIR :

".....kalau tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu....."

Pasal 99 ayat (8) Rv :

"Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, di hadapan hakim yang wilayah hukumnya terletak benda tersebut"

Serta sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1382 K/Sip/1971 tgl. 4 November 1975 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 3310 K/Pdt/1987 tgl. 29 September 1989.

Hal. 10 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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)



Berdasarkan hal-hal tersebut, maka terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara a quo dan di sisi lain Tergugat juga saat ini tidak diketahui alamatnya, maka seharusnya gugatan a quo diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai wilayah tanah objek sengketa a quo terletak. Dengan demikian maka mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara a quo.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam posita gugatan poin 1 halaman 1, Penggugat pada pokoknya menyatakan dirinya sebagai penggarap sekaligus bezitter yang beritikad baik atas tanah garapan seluas 4.328 M2 yang terletak di Jalan Daan Mogot 346-348, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol, Jakarta Barat. Kemudian dalam petitum poin 3 meminta agar dinyatakan sebagai penggarap sekaligus sebagai bezitter yang beritikad baik atas tanah tersebut.

Bahwa posita maupun petitum gugatan tersebut di atas membuktikan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena terdapat pihak ketiga lainnya yang saat ini mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut, yakni Pemerintah Republik Indonesia Cq Depertemen Pekerjaan Umum cq Dirjen Cipta Karya (selanjutnya disebut "Dirjen Cipta Karya").

Bahwa kepentingan Dirjen Cipta Karya atas tanah tersebut yakni berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3165 K/Pdt/2016 tanggal 16 Februari 2016 yang amar pokoknya antara lain mengabulkan gugatan rekonsensi dari Dirjen Cipta Karya (Penggugat Rekonsensi) serta menyatakan Dirjen Cipta Karya sebagai pemilik atas tanah tersebut.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak melibatkan atau menarik pihak Dirjen Cipta Karya dalam perkara a quo, padahal Dirjen Cipta Karya adalah pihak yang juga mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal. 11 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.437 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 jo Putusan Mahkamah Agung RI No.503 K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977, jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 tgl. 25 Mei 1977, yang kesemuanya pada pokoknya mewajibkan agar pihak ketiga yang berkaitan dengan suatu objek sengketa harus ditarik sebagai pihak agar permasalahan dapat diselesaikan secara tuntas. Tidak ditariknya pihak ketiga yang berkepentingan dalam suatu sengketa mengakibatkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

- a. Dalam gugatan a quo Penggugat meminta pembatalan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 5, tgl. 4 Maret 2008, tetapi Turut Tergugat I sebagai pembeli tanah objek sengketa hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat.

Bahwa dalam petitum gugatan poin 7, Penggugat meminta agar Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak No. 5 tertanggal 4 Maret 2008 ("Akta No. 5") dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Kemudian dalam petitum poin 10 meminta agar Tergugat dan para Turut Tergugat dihukum menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan semula.

Bahwa oleh karena pembeli tanah objek sengketa berdasarkan Akta No. 5 tersebut adalah Turut Tergugat I dan yang menguasai tanah objek sengketa a quo adalah Turut Tergugat I, maka apabila petitum Penggugat meminta agar Akta No. 5 tersebut dibatalkan dan Turut Tergugat I dihukum untuk mengosongkan tanah tersebut, maka seharusnya Turut Tergugat I ditempatkan sebagai Tergugat dan bukan Turut Tergugat sebagaimana gugatan a quo.

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur karena meminta pembatalan Akta No. 5 dan meminta pengosongan tanah objek sengketa tetapi Turut Tergugat I sebagai pihak yang memiliki dampak hukum terhadap petitum tersebut hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat.

Hal. 12 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



b. Posita maupun petitum gugatan saling bertentangan

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat baik posita maupun petitum saling bertentangan satu-sama lain sehingga gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas yakni sbb :

- 1) Bahwa dalam positanya poin 14, Penggugat menyatakan uang sisa pengosongan tanah objek sengketa sebesar Rp. 5.700.000.000, belum diterima Penggugat dan kemudian dalam petitumnya meminta agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp. 8.094.000.000, yang bersumber dari biaya pengosongan yang belum diserahkan beserta bunganya.

Meskipun demikian, dalam petitum poin 10, Penggugat kembali meminta agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah objek sengketa, Dengan demikian maka terbukti posita maupun petitum gugatan bertentangan satu sama lain karena di satu sisi meminta sisa biaya pengosongan yang telah dilakukan, namun di sisi lain meminta agar tanah tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat.

- 2) Bahwa dalam posita gugatan poin 1 halaman 1, Penggugat pada pokoknya menyatakan dirinya sebagai penggarap sekaligus bezitter atas tanah objek sengketa, namun dalam positanya poin 14 menyatakan bahwa tanah tersebut sudah dalam keadaan kosong karena telah diserahkan kepada Turut Tergugat I. Dengan demikian maka terbukti gugatan Penggugat tidak jelas dan saling bertentangan satu sama lain.

c. Tidak jelas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat

- 1) Bahwa dalam gugatannya poin 4, poin 5 dan 6, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat pernah menyatakan ada pembeli serius yang akan membeli tanah garapan Penggugat sehingga Penggugat menyerahkan dokumen tanah tersebut kepada Tergugat dan selanjutnya Tergugat mulai mengurus kekurangan

Hal. 13 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen tanah tersebut termasuk melunasi pembayaran PBB dan syarat-syarat lain guna proses sertifikasi.

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut sangat tidak jelas karena tidak menguraikan apa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat, apakah hubungan kerjasama antara pemilik dan perantara dalam jual beli tanah atau hubungan kerjasama lainnya, karena tidak mungkin Penggugat mempercayakan Tergugat tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu tentang pembagian keuntungan dari hasil penjualan tanah tersebut termasuk penggantian atas biaya pelunasan PBB apabila benar dibayarkan Tergugat sesuai dalil Penggugat tersebut.

- 2) Bahwa selanjutnya dalam poin 13 s/d poin 16 gugatan, Penggugat menyatakan hanya menerima uang biaya pengosongan dan sisa uang biaya pengosongan sebesar Rp. 5.700.000.000,- tidak diserahkan Tergugat kepada Penggugat.

Bahwa dalil tersebut sangat tidak jelas dan kabur karena di satu sisi menyatakan telah menerima biaya pengosongan tetapi kemudian menyatakan sisa biaya pengosongan masih dipegang Tergugat.

Penggugat juga tidak menguraikan berapa sebenarnya total biaya pengosongan tersebut sehingga sisanya sebesar Rp. 5.700.000.000,- harus diserahkan kepada Penggugat.

Bahwa Penggugat juga tidak menguraikan secara jelas alasan kenapa biaya pengosongan tersebut ada pada Tergugat dan kapan biaya tersebut harus diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan yang terpenting adalah apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas serta bertentangan satu sama lain, sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

Hal. 14 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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)



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas.
2. Segala sesuatu yang diungkapkan dalam bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
3. Tergugat memiliki hubungan hukum dan kerjasama dengan Penggugat guna kepentingan pengurusan tanah objek sengketa.

Bahwa sesuai dengan pengakuan Penggugat dalam gugatannya poin 4 s/d 6, maka terbukti bahwa Tergugat adalah pihak yang ditunjuk serta diberi kewenangan oleh Penggugat untuk mengurus segala dokumen hukum termasuk penjualan tanah objek sengketa, dimana sesuai dengan pengakuan Penggugat dalam gugatannya poin 3 bahwa Penggugat telah mengenal Tergugat sejak Januari 2007.

Bahwa Turut Tergugat I pada awalnya mengetahui adanya rencana penjualan tanah objek sengketa dari Turut Tergugat II pada awal Desember 2007 yang kemudian memperkenalkan Turut Tergugat I dengan Tergugat.

Bahwa pada saat itu Tergugat menyatakan kepada Turut Tergugat I bahwa Tergugat adalah orang yang diberikan kewenangan oleh Penggugat selaku pemegang hak atas tanah objek sengketa, untuk mengurus proses sertifikat dan penjualan tanah tersebut. Untuk meyakinkan Turut Tergugat I, maka Tergugat menyerahkan Surat Keterangan No. 1020/Not-Jkt/X/2007 tertanggal 25 Oktober 2007 yang pada pokoknya berisi keterangan bahwa tanah objek sengketa terdaftar atas nama Penggugat dan proses pensertipikatan tanah tersebut dilakukan oleh kantor Tergugat (Notaris).

Bahwa oleh karena Turut Tergugat I ingin bertemu langsung dengan Penggugat sebagai penjual, maka pada tgl. 14 Desember 2007 Tergugat bersama dengan Penggugat menemui Turut Tergugat I di kantor Turut Tergugat I. Dalam pertemuan tersebut Penggugat menyatakan bahwa Tergugat adalah orang yang diberi kewenangan untuk mengurus proses sertifikat dan penjualan tanah tersebut serta menyatakan bahwa tanah

Hal. 15 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



objek sengketa adalah benar milik Penggugat dan Penggugat bersedia untuk mengosongkan tanah tersebut apabila dibeli oleh Turut Tergugat I.

Bahwa pada saat itu Penggugat kemudian menyerahkan kepada Turut Tergugat I surat pernyataan tertanggal 14 Desember 2007 yang pada pokoknya berisi pernyataan Penggugat bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat dan bersedia mengosongkan tanah objek sengketa apabila dibeli oleh Turut Tergugat I.

4. Turut Tergugat I telah membeli dan membayar lunas tanah objek sengketa dari Penggugat sebelum pengosongan tanah dilakukan dan telah diterima oleh Penggugat dan Tergugat.

Bahwa oleh karena Turut Tergugat I memutuskan untuk membeli tanah objek sengketa, maka pada tgl. 19 Desember 2007, Turut Tergugat I dan Penggugat bertemu dengan Tergugat di kantor Tergugat guna membahas proses jual beli tanah tersebut. Pada saat itu disepakati bahwa total kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat atas tanah tersebut yakni sebesar Rp. 8.656.000.000,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta Rupiah) yang terdiri dari harga jual beli sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah) serta sisanya sebagai biaya pengosongan.

Selain biaya tersebut, Turut Tergugat I juga mengeluarkan biaya sebesar Rp. 1.883.976.200 (satu milyar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu dua ratus rupiah) yang dibayarkan kepada Tergugat, guna kepentingan pengurusan sertipikat tanah tersebut dan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).

Bahwa pembayaran sebesar Rp. 8.656.000.000,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta Rupiah) telah diterima oleh Penggugat dan Tergugat pada saat itu, namun oleh karena pada saat itu tanah objek sengketa belum dikosongkan oleh Penggugat, maka disepakati bahwa proses penandatanganan Akta Jual Beli akan dilakukan setelah tanah objek sengketa dikosongkan oleh Penggugat. Pada saat itu Penggugat dan Turut Tergugat I juga menandatangani kesepakatan penjualan dan pengoperan tanah objek sengketa yang kemudian kesepakatan tersebut disimpan oleh Tergugat, sedangkan kepada Tergugat dan Penggugat diserahkan Surat Keterangan No. 1070/Not.Jkt/XII/2007 tertanggal

Hal. 16 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



19 Desember 2007. Surat Keterangan tersebut pada pokoknya berisi keterangan Tergugat bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah objek sengketa dan tanah tersebut saat ini masih dikuasai oleh Penggugat dan akan dikosongkan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak adanya kesepakatan tersebut.

5. Akta No. 5 dibuat dan ditandatangani setelah tanah objek sengketa dikosongkan oleh Penggugat

Bahwa setelah tanah objek sengketa dikosongkan oleh Penggugat, maka pada tgl. 4 Maret 2008, Penggugat sebagai penjual dan Turut Tergugat I sebagai pembeli bertemu Tergugat sebagai pjabat yang berwenang untuk menandatangani Akta No. 5, dimana dalam Akta tersebut dinyatakan bahwa jumlah uang penjualan tanah tersebut telah diterima oleh Penggugat dari Turut Tergugat I dengan lunas dan sempurna pada saat akta tersebut ditandatangani dan untuk penerimaan uang tersebut, akta No. 5 tersebut sekaligus berlaku sebagai tanda penerimaan/kwitansi. Adapun isi akta tersebut antara lain dikutip, sbb :

“.....Jumlah uang tersebut seluruhnya telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA dengan lunas dan sempurna pada saat akta ini ditandatangani, dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan/kwitansi yang sah”

6. Akta No. 5 sah menurut hukum dan mengikat Penggugat dan Turut Tergugat I

Bahwa dalam gugatannya poin 8, poin 9 s/d 13 Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa akta No. 5 cacat hukum karena alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa pada tgl. 4 Maret 2008 telah dibuat Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 3 antara Turut Tergugat II sebagai pembeli dengan Penggugat sebagai penjual atas tanah objek sengketa dengan harga Rp. 10.000.000.000,- (Akta No. 3) dan pada saat bersamaan dibuat juga Akta No. 5 antara Turut Tergugat I

Hal. 17 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pembeli dengan Penggugat sebagai penjual atas tanah objek sengketa dengan harga Rp. 4.000.000.000,-. Kedua akta tersebut tidak pernah dibacakan di hadapan Penggugat dan akta tersebut baru diterima Penggugat pada akhir September 2008.

- b. Bahwa atas tanah objek sengketa telah terjadi kejanggalan dimana tanah tersebut telah dibeli oleh dua orang pembeli pada tanggal yang sama dengan dua akta berbeda.
- c. Bahwa kejanggalan lain lagi dimana harga tanah tersebut satu sama lain berbeda, berdasarkan Akta No. 3 dimana pembelinya adalah Turut Tergugat II, harga tanah objek sengketa yakni sebesar Rp. 10.000.000.000, sedangkan berdasarkan Akta No. 5 dimana pembelinya adalah Turut Tergugat I, harga tanah objek sengketa yakni sebesar Rp. 4.000.000.000, namun yang tercantum dalam tanda terima tgl. 19 Desember 2007 sebesar Rp. Rp. 8.656.000.000,- dan diterima sebelum adanya jual beli sebagaimana Akta No. 5.
- d. Bahwa uang sebesar sebesar Rp. Rp. 8.656.000.000,- tidak pernah diterima oleh Penggugat tetapi Penggugat diwajibkan untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan Penggugat hanya menerima uang biaya pengosongan.

KEBERATAN :

Turut Tergugat I membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat tersebut karena Akta No. 5 sah secara hukum karena alasan-alasan, sbb :

- a. Bahwa tgl. 4 Maret 2008 yang hadir dihadapan Tergugat sebagai pejabat yang berwenang yakni Penggugat sebagai penjual dan Turut Tergugat I sebagai pembeli dimana pada saat tersebut telah dibacakan dan ditandatangani Akta No. 5 tersebut. Dengan demikian maka tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan pada saat itu juga ditandatangani Akta No. 3 antara Penggugat dengan Turut Tergugat II.

Bahwa Turut Tergugat I adalah satu-satunya pembeli atas tanah objek sengketa sesuai Akta No. 5 hal mana dapat dibuktikan dari hal-hal sbb :

Hal. 18 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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

- 1) Turut Tergugat I adalah satu-satunya pihak yang saat ini menguasai tanah objek sengketa sejak dibeli berdasarkan Akta No. 5 tersebut.
- 2) Turut Tergugat I adalah pihak yang telah membayar dan melunasi tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Akta No. 5 dan merupakan pihak yang mengajukan proses pensertipikatan tanah tersebut di Kantor Pertanahan Jakarta Barat sebelum akhirnya proses tersebut terhenti hingga saat ini karena adanya keberatan dari Dirjen Cipta Karya yang juga mengklaim dirinya sebagai pemilik tanah tersebut.
- 3) Bahwa setelah terhentinya proses pensertipikatan tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan gugatan kepada Dirjen Cipta Karya Dkk dimana dalam gugatan tersebut Penggugat mengakui tanah tersebut telah dijual kepada Turut Tergugat I secara sah berdasarkan Akta No. 5 dan dalam tuntutan nya meminta agar proses pensertipikatan tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I tetap dilaksanakan.

Adapun gugatan tersebut telah diperiksa dan diputus sampai tingkat kasasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3165 K/Pdt/2016 tgl. 16 Februari 2016 dengan amar putusan antara lain mengabulkan gugatan rekonvensi dari Dirjen Cipta Karya dan menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Dirjen Cipta Karya. Adapun saat ini perkara tersebut sedang dalam proses peninjauan kembali dimana Pemohon PK adalah Penggugat dan Turut Tergugat I yang dalam memorinya sama-sama meminta agar proses pensertipikatan tanah objek sengketa atas nama Turut Tergugat I, tetap dilanjutkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat.

- 4) Adanya fakta bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah menyetujui jual beli tanah tersebut sejak tgl. 19 Desember 2007 dan jual beli tersebut juga diketahui oleh Turut Tergugat II selaku orang yang menginformasikan kepada Turut Tergugat I tentang rencana penjualan tanah tersebut, termasuk hadir pada saat

Hal. 19 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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

pertemuan-pertemuan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I guna kepentingan jual beli tersebut.

- 5) Adanya fakta bahwa Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Turut Tergugat II.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka apabila benar pada tgl. 4 Maret 2008 telah dibuat Akta No. 3, maka akta tersebut batal demi hukum karena tanah objek sengketa tersebut telah disepakati dijual kepada Turut Tergugat I sejak 19 Desember 2007 dan telah dilakukan pembayaran dan pelunasan kepada Penggugat dan bahkan telah dikosongkan oleh Penggugat dan diserahkan kepada Turut Tergugat I dan dikuasai sampai saat ini.

- b. Bahwa biaya pembayaran tanah objek sengketa yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 8.656.000.000,- sebelum ditandatangani Akta No. 5, tidaklah mengakibatkan akta tersebut cacat hukum karena biaya tersebut termasuk juga biaya pengosongan yang dilakukan sebelum ditandatangani Akta No. 5. Oleh karenanya ketika pengosongan telah dilakukan dan kemudian ditandatangani Akta No. 5, didalamnya tercantum ketentuan bahwa tanah objek sengketa tersebut telah dilunasi sebelumnya oleh Turut Tergugat I dan diterima oleh Penggugat, sehingga Akta tersebut berlaku sebagai bukti pembayaran atau kwitasi.
- c. Dalil Penggugat dalam gugatannya poin 13 bahwa Penggugat tidak pernah menerima uang pembayaran sebesar Rp. 8.656.000.000,- adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena sesuai dengan ketentuan dalam Akta No. 5 bahwa harga pembayaran tanah tersebut telah diterima oleh Penggugat dan Akta tersebut berlaku sebagai kwitasi.

Tentunya semua biaya tersebut telah diterima pada tgl. 19 Desember 2007 sehingga proses pengosongan dapat dilakukan oleh Penggugat dan kemudian diserahkan kepada Turut Tergugat I dan ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta No. 5.

Hal. 20 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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)



Apabila dicermati lebih dalam maka terbukti bahwa Penggugat telah mengakui menerima pembayaran tanah objek sengketa sebesar Rp. 8.656.000.000,- tetapi kemudian oleh Penggugat dititipkan kepada Tergugat sesuai tanda terima uang titipan tgl. 22 Juni 2009 sebagaimana diakui Penggugat dalam poin 14 gugatannya.

Dengan demikian maka apabila Penggugat menitipkan kembali uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Tergugat dan kemudian Tergugat tidak menyerahkan kembali kepada Penggugat maka hal tersebut menjadi urusan Penggugat dan Tergugat serta tidak ada kaitannya dengan keabsahan Akta No. 5, karena pada faktanya Turut Tergugat I telah melaksanakan kewajiban pembayaran tanah tersebut kepada Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka terbukti bahwa Akta No. 5 sah secara hukum dan mengikat Penggugat dan Turut Tergugat I oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim agar menolak petitum no. 7 tentang tuntutan pembatalan terhadap Akta No. 5 tersebut.

7. Turut Tergugat I adalah pemegang hak atas tanah objek sengketa

Bahwa oleh karena Turut Tergugat I telah membeli tanah objek sengketa secara sah dari Penggugat sesuai Akta No. 5 dan pembayaran tersebut telah diterima oleh Penggugat dan pada faktanya saat ini Turut Tergugat I yang menguasai objek sengketa setelah dikosongkan oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat dalam petitum no. 3 yang meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai penggarap dan bezitter atas tanah objek sengketa, harus ditolak karena tidak berdasar hukum.

Adapun tuntutan Penggugat dalam petitum poin 10 yang meminta agar Tergugat dan Turut Tergugat mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat, haruslah ditolak karena tanah tersebut telah sah dijual oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I berdasarkan Akta No. 5 dan telah dibayarkan lunas oleh Turut Tergugat I.

Hal. 21 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



8. Penggugat telah mengakui menerima pembayaran tanah objek sengketa dari Turut Tergugat I namun kemudian menitipkan uang hasil penjualan tanah objek sengketa kepada Tergugat dan uang tersebut kemudian tidak dikembalikan oleh Tergugat.

Bahwa sesuai dengan pengakuan Penggugat dalam gugatannya poin 13 yang menyatakan bahwa sisa biaya pengosongan sebesar Rp. 5.700.000.000,- dikuasai oleh Tergugat sesuai tanda terima uang titipan tgl. 22 Juni 2009, adalah bukti pengakuan bahwa Penggugat telah menerima pembayaran objek sengketa dari Turut Tergugat I namun kemudian dititipkan kepada Tergugat, karena memang sejak awal Tergugat adalah orang yang diberi kewenangan mengurus dokumen tanah objek sengketa maupun penjualan tanah tersebut.

Bahwa yang dititipkan Penggugat kepada Tergugat tersebut bukanlah biaya pengosongan melainkan hasil penjualan tanah objek sengketa. Dengan demikian maka sumber permasalahan a quo bukanlah keabsahan dari penjualan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat I sesuai Akta No. 5, melainkan penitipan uang hasil penjualan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat namun tidak diserahkan kembali kepada Penggugat, hal mana juga telah diakui oleh Penggugat ketika mediasi perkara a quo dihadapan mediator maupun ketika Turut Tergugat I menemui Penggugat guna meminta pertanggungjawaban terkait Putusan Mahkamah Agung RI No. 3165 K/Pdt/2016 tgl. 16 Februari 2016 yang amarnya antara lain mengabulkan gugatan rekonsensi dari Dirjen Cipta Karya dan menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Dirjen Cipta Karya.

III. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim memutus, sebagai berikut:

Dalam eksepsi

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Hal. 22 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Dalam pokok perkara

Primer

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsider

Ex aequo et bono

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 24 Juli 2017 dan atas Replik tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik tanggal 01 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsinya tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti awal eksepsi berupa foto copy dari surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.T.2 sedangkan bukti yang diberi tanda T.T.1 berupa Fotocopy dari surat yang telah diberi materai secukupnya akan tetapi tidak ditunjukkan surat aslinya di persidangan, surat-surat bukti tersebut sebagai berikut :

1. Surat Pelepasan dan Penyerahan tanah garapan tanggal 28 Pebruari 2005 antara Boim Sukidjo dengan Drs.M.Yusuf Zainal (T.T.1)
2. Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 5 tanggal 4 Maret 23008 yang dibuat dihadapan Raden Johanes Sarwono.SH.Notaris di Jakarta (T.T.2)

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil eksepsi Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti awal berupa foto copy dari surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P.1, P.3 dan P.4 sedangkan bukti yang diberi tanda P.2 dan P.5 berupa Fotocopy dari surat yang telah diberi materai secukupnya akan tetapi tidak ditunjukkan surat aslinya di persidangan, surat-surat bukti tersebut sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Nama TERGUGAT (P.1)

Hal. 23 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



2. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 674/PDT/2014/PT.DKI.(P.2)
3. Fotocopy Somasi I dari TURUT TERGUGAT I pada tanggal 13 Januari 2017 (P.3)
4. Fotocopy Somasi II dari TURUT TERGUGAT I pada tanggal 25 Januari 2017 (P.4)
5. Fotocopy Putusan Nomor : 120/PID/2013/PT DKI.(P.5)

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut Turut Tergugat I dalam jawabannya mengajukan keberatan / eksepsi dimana salah satu dari eksepsi Turut Tergugat I tersebut adalah tentang Kompetensi Relatif ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 136 H.I.R., jawaban yang berupa tangkisan (eksepsi), kecuali tangkisan tentang tidak berkuasanya hakim, tidak boleh dimajukan dan dipertimbangkan terpisah, tetapi diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal tersebut, maka berarti eksepsi tentang tidak berkuasanya Hakim, baik dalam kewenangan absolut maupun dalam kewenangan relatif, harus dipertimbangkan dan diputus terlebih dahulu, terpisah dengan putusan mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I angka 1 tersebut diatas menyangkut tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengadili perkara Aquo / Kompetensi Relatif yang merupakan eksepsi prosesuil dan mengemban amanat Pasal 136 HIR yang memerintahkan hakim

Hal. 24 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa perkara aquo memutus terlebih dahulu eksepsi tersebut untuk dapat menentukan dapat tidaknya pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan, maka Majelis akan mempertimbangkan dan memutus Eksepsi tersebut terlebih dahulu dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Kewenangan relatif pengadilan merupakan kewenangan lingkungan peradilan tertentu berdasarkan yurisdiksi wilayahnya, yaitu untuk menjawab pertanyaan “Pengadilan Negeri wilayah mana yang berwenang untuk mengadili suatu perkara?”. Ketentuan pasal 118 ayat (1) HIR, menyebutkan yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri (PN) yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat (*actor sequitur forum rei*) ;

Menimbang, bahwa Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Pasal 4 Ayat (1) jo Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 menyebutkan bahwa Pengadilan Negeri, berkedudukan di Kotamadya dan Ibukota Kabupaten dan daerah hukumnya, meliputi Wilayah Kotamadya atau Kabupaten yang bersangkutan;

Menimbang, Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa oleh karena tanah garapan seluas 4.328 M2 terletak di Jalan Daan Mogot 46-348 Kelurahan Jelambar kecamatan Grogol Jakarta Barat (selanjutnya disebut “tanah obyek sengketa”) maka berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR jo Pasal 99 ayat 8 Rv dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1382 K/Sip/1971 tanggal 4 November 1975 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 3310 K/Pdt/1987 tanggal 29 September 1989 maka Pengadilan Negeri yang bewenang mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo ;

Menimbang, bahwa Penggugat menanggapi Eksepsi Tergugat tersebut dalam Repliknya pada tanggal 24 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 118 ayat 1 HIR menegaskan

Hal. 25 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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)



- (1) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada **Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.** (KUHPerd. 15; IR. 101.)

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut maka agar gugatan yang diajukan Penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif maka gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang berkedudukan di Wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat (Asas Actor Sequitur forum Rei) atau Forum Domisili ;

Menimbang, bahwa Pasal 118 ayat 3 HIR menyebutkan :

- (2) **Jika tidak diketahui tempat diam si Tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya**, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau **kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.**

Menimbang, bahwa memperhatikan dali-dalil gugatan Penggugat yang obyek sengketaanya adalah tanah garapan seluas 4.328 M2 terletak di jalan Daan mogot 46-348 Kelurahan Jelambar kecamatan grogol Jakarta Barat (selanjutnya disebut "tanah obyek sengketa") untuk itu Majelis akan mempertimbangkan apakah gugatan perkara aquo berlaku Asas Actor Sequitur forum Rei (Pasal 118 ayat 1 HIR) atau berdasarkan pasal 118 ayat 3 HIR yaitu Asas tempat terletak barang (Forum rei sitae) ;

Menimbang, bahwa ada dua syarat yang harus dipenuhi agar suatu gugatan atas benda tidak bergerak berlaku Asas Actor Sequitur forum Rei yaitu Syarat pertama : Gugatan Penggugat berupa tuntutan ganti kerugian yang timbul dari Perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdata meskipun Perbuatan melawan hukum tersebut

Hal. 26 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



timbul dari obyek benda tidak bergerak maka yurisdiksi sengketa tetap berdasarkan actor sequitur forum rei yang digariskan bukan berdasarkan tempat terletak barang (Forum rei sitae) ditegaskan dalam Putusan MA No.2558 K/Pdt/1984 : Oleh karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap melainkan tentang tuntutan ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH) maka kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara adala berdasarkan Asas *Actor Sequitur forum Rei* bukan asas *Forum rei sitae*

Menimbang, bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat pada angka 1 sampai dengan posita gugatan angka 16 serta petitum angka 1 Majelis dapat simpulkan bahwa pokok gugatan Penggugat adalah tentang Perbuatan melawan hukum meskipun timbulnya perbuatan melawan hukum tersebut dari obyek benda tidak bergerak oleh karenanya syarat pertama telah dapat dipenuhi untuk berlakunya *Actor Sequitur forum Rei* ;

Menimbang, bahwa syarat yang kedua yaitu :

Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak **maka gugatan diajukan di tempat benda tidak bergerak terletak / *Forum rei sitae* sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat 3 HIR (Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007 Halaman 50 Huruf D . angka 1. e)**;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan dalam surat gugatan Penggugat pada bagian Identitas Tergugat disebutkan :

1. **R. JOHANES SARWONO, SH**,Notaris, beralamat di Komplek Lebak Lestari Indah Jl Melati Lestari Blok N, No 29 Lebak Bulus/JL.Intan C.23 kompleks Pertamina, Jakarta Selatan, sebagai **TERGUGAT** ,
2. **HENDRO SUMAMPOW**, beralamat di Permata Hijau F.II/39, Rt.019. RW.010 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan **TURUT TERGUGAT I**.
3. **EDY DANAR TJOKRONEGORO**, Wiraswasta, beralamat di Jalan Puri Pesanggrahan III/I, Rt.01. RW.014 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok,disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**.

Hal. 27 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa apabila diperhatikan tempat tinggal/domisili Tergugat dalam surat gugatan Penggugat tersebut adalah di Jakarta Selatan di Daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan akan tetapi apabila diperhatikan relas Panggilan kepada Tergugat berdasarkan Relas Panggilan No.62/Pdt.G/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Februari 2017 untuk sidang tanggal 28 Februari 2017 (Tergugat sudah pindah), Relas Panggilan No. 62/Pdt.G/PN.Jkt.Sel tanggal 14 Maret 2017 untuk sidang tanggal 21 Maret 2017 (Tergugat sudah tidak tinggal di alamat tersebut) tanggal 3 April 2017 untuk sidang tanggal 17 April 2017 (Tergugat sudah tidak tinggal di alamat tersebut) Relas Panggilan melalui Media/surat kabar Rakyat Merdeka tanggal 31 Maret 2017 untuk sidang tanggal 17 April 2017 (Tempat tinggal/Domisili Tergugat tidak diketahui lagi) dan Relas Panggilan melalui Media/surat kabar Rakyat Merdeka tanggal 28 April 2017 untuk sidang tanggal 8 Mei 2017 (Tempat tinggal/Domisili Tergugat tidak diketahui lagi) ternyata tempat tinggal Tergugat tidak diketahui lagi maka berdasarkan syarat kedua, gugatan Penggugat harus **diajukan di tempat benda tidak bergerak terletak dan berlakulah Asas *Forum rei sitae***;

Menimbang, bahwa dari pihak yang diajukan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat terdapat Turut Tergugat I yang beralamat di Permata Hijau F.II/39, Rt.019. RW.010 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan yang masuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk itu Majelis akan mempertimbangkan apakah posisi atau kedudukan atau domisili **HENDRO SUMAMPOW** sebagai **Turut Tergugat I** dapat dijadikan Patokan untuk berlakunya asas *Actor Sequitur forum Rei* ;

Menimbang, bahwa eksistensi Turut Tergugat dalam peraturan perundang-undangan belum diatur, tetapi praktek peradilan, doktrin dan yurisprudensi Mahkamah Agung yang bisa dijadikan pijakan, antara lain pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 yang menggariskan kaidah hukum, "*Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.*"

Hal. 28 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (hlm. 2). Keduanya menggariskan, "Dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya **suatu gugatan harus diikutsertakan**. Dan Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim".

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis dapat menyimpulkan bahwa meskipun **HENDRO SUMAMPOW / Turut Tergugat I berkedudukan di Jakarta Selatan dimana meliputi daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan akan tetapi domisili Turut Tergugat I tersebut tidaklah bisa dijadikan sebagai Patokan domisili Tergugat untuk berlakunya Asas Actor Sequitur forum Rei oleh karena penempatan** Turut Tergugat dalam gugatan tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya **suatu gugatan harus diikutsertakan**. Dan Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim".

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam perkara aquo tidak diketahui tempat tinggalnya sedangkan obyek sengketaanya berupa barang tidak bergerak berupa tanah garapan seluas 4.328 M2 terletak di Jalan Daan mogot 46-348 Kelurahan Jelambar Kecamatan Grogol Jakarta maka asas yang berlaku adalah Asas FORUM REI SITAE dan gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri ditempat barang bergerak dalam perkara aquo Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang berwenang mengadili perkara aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Esepsi kompetensi Relatif Turut Tergugat I dapat dikabulkan dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Relatif dikabulkan maka Majelis tidak akan mempertimbangkan lagi Eksepsi-eksepsi Tergugat selebihnya, Perkara Pokok ;

Hal. 29 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/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)



Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang secara relatif mengadili perkara aquo dan Eksepsi dikabulkan maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 4.336.000,- (empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka putusan sela atas perkara aquo berlaku sebagai putusan akhir ;

Memperhatikan pasal 118, 136 HIR, dan pasal-pasal dari Peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara Nomor 62/Pdt.G./2017/PN.Jkt.Sel
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah Rp. 4.336.000,- (empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari **SENIN**, tanggal **21 Agustus 2017** oleh **Riyadi Sunindyo Florentinus, SH.** Ketua Majelis Hakim, **Lenny Wati Mulasimadhi, SH.MH.** dan **Akhmad Jaini, SH.MH.** sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SELASA**, tanggal **22 Agustus 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu **Bertha Titik Setyowati, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan dihadiri kuasa Penggugat,

Hal. 30 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G./2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lenny Wati Mulasimadhi, SH.MH.

Riyadi Sunindyo Florentinus, SH.

Akhmad Jaini, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Bertha Titik Setyowati, SH.

Biaya – biaya :

1. Meterai.....	Rp.	6.000,-
2. Redaksi.....	Rp.	5.000,-
3. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
4. Biaya Proses.....	Rp.	75.000,-
5. Panggilan.....	Rp.	4.200.000,-
6. PNPB.....	Rp.	20.000,- +
J u m l a h	Rp.	4.336.000,-

Hal. 31 dari 31 hal. Putusan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.