



PUTUSAN

Nomor 102/Pdt.G/2020/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:

- **Hendra Lugito,** berkedudukan di jalan Empang Bahagia Raya No.42, Jelambar, Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Daance Yohanes, SH beralamat di DAANCE YOHANES & ASSOCIATES, beralamat di perumahan Citra Gran Cibubur, blok G.27 No.3., kelurahan Jati Karya, kecamatan Jati Sampurna, Kota Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Januari 2020, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- **Herlam Azali,** bertempat tinggal di jalan Cikoko Timur Raya No.33, RT.003, RW.01, kelurahan Cikoko, kecamatan Pancoran, kotamadya Jakarta Selatan, sebagai **Tergugat**;

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 28 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Januari 2020 dalam Register Nomor 102/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 17, tanggal 28 bulan April tahun 2004, oleh Notaris Budiono, SH., di Jakarta Selatan (selanjutnya disebut APHK 17), maka Tergugat telah memindahkan serta mengoperkan dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh Penggugat hak atas sebidang tanah bekas tanah partikelir, persil nomor 55, blok kb.Rr/II, kahir nomor 263, seluas kurang lebih 336 M² (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan tanah Haji Rasip;
- Sebelah Timur : dengan jalan Tjikoko;

Halaman 1 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : dengan tanah Shodik;
- Sebelah Barat : dengan tanah Simih;

Terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Selatan, kecamatan Pancoran, kelurahan Cikoko, setempat dikenal dengan jalan Pengadegan Timur Raya (sekarang jalan Cikoko Timur Raya) No.33, RT.003, RW.01., berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atas tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukan, dan Undang-Undang, dapat dianggap sebagai harta tetap, tanpa kecualinya, terutama bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut;

2. Bahwa atas pemindahan serta pengoperan dan penyerahan hak-hak tersebut **Tergugat telah menerima ganti rugi sebesar Rp.502.524.000,- (lima ratus dua juta lima ratus dua puluh empat ribu Rupiah) untuk penerimaan uang tersebut APHK 17 menjadi bukti tanda terima;**
3. Bahwa APHK 17 adalah **Akta Otentik** sebagaimana dimaksud pasal 1868 dan pasal 1870 KUH Perdata, karenanya merupakan bukti yang sempurna;
4. Bahwa berdasarkan APHK 17 maka Penggugat telah memperoleh hak milik atas tanah tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.194, provinsi DKI Jakarta, kotamadya Jakarta Selatan, kecamatan Pancoran, kelurahan Cikoko;
5. Bahwa menurut ketentuan pasal 1338 KUH Perdata:
Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
6. Bahwa berpegang pada APHK 17 dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut, maka **Tergugat wajib menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat;**
7. Bahwa ternyata sejak pemindahan serta pengoperan dan penyerahan hak-hak tersebut pada tanggal 28 bulan April tahun 2004 sampai dengan saat ini bulan Januari 2020 – **sudah 16 (enam belas) tahun – Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat;**
8. Bahwa Penggugat sudah datang langsung kepada Tergugat untuk meminta Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan, tetapi Tergugat tidak juga menyerahkannya kepada Penggugat;
9. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan, adalah wanprestasi, karenanya Tergugat patut dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Halaman 2 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/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)



10. Bahwa Tergugat patut dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah dan bangunan dalam keadaan baik, bersih, dan tidak ada orang yang menempati;
11. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah menjalankan kewajibannya membayar pajak atas tanah dan bangunan tersebut;
12. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat telah menyebabkan **Penggugat selama 16 (enam belas) tahun mengalami kerugian** yaitu tidak dapat menikmati dan menempati dan tanah dan bangunan tersebut, dan tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang bermanfaat bagi Penggugat misalnya menyewakan kepada pihak lain.
 - Bahwa kerugian tidak dapat menikmati dan menempati tanah dan bangunan selama 16 (enam belas) tahun: **16 X Rp.20.000.000,- = Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta Rupiah);**
 - Bahwa kerugian tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang bermanfaat bagi Penggugat (menyewakan kepada pihak lain) selama 16 (enam belas) tahun: **16 X Rp.20.000.000,- = Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta Rupiah);**Sehingga **total kerugian Penggugat selama 16 (enam belas) tahun adalah sebesar Rp.640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta Rupiah);**
13. Bahwa karenanya Tergugat patut dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta Rupiah);
14. Bahwa untuk menjamin Gugatan ini tidak sia-sia, untuk menjamin Penggugat mendapat ganti atas kerugian yang dialaminya maka patutlah diletakkan sita jaminan (*consevoir beslag*) atas seluruh harta kekayaan Tergugat;
15. Bahwa untuk menjamin Gugatan ini tidak sia-sia, untuk menjamin Penggugat mendapatkan tanah dan bangunan yang sudah dibeli, dan untuk menjamin tanah dan bangunan tidak beralih kepada pihak lain, maka patutlah diletakkan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) atas tanah dan bangunan tersebut;
16. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan bukti-bukti sah, karenanya beralasan hukum untuk Gugatan dikabulkan untuk seluruhnya;
17. Bahwa sebagai pihak yang kalah maka Tergugat haruslah dihukum membayar biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan Gugatan sebagaimana terurai di atas maka Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum memerintahkan Tergugat menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik, bersih, dan tidak ada orang yang menempati tanah dan bangunan di atas tanah tersebut yang beralamat di jalan Cikoko Timur Raya No.33, RT.003, RW.01, kelurahan Cikoko, kecamatan Pancoran, kotamadya Jakarta Selatan, provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan tanah Haji Rasip;
- Sebelah Timur : dengan jalan Tjikoko;
- Sebelah Selatan : dengan tanah Shodik;
- Sebelah Barat : dengan tanah Simih;

Sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 17, tanggal 28 bulan April tahun 2004, oleh Notaris Budiono, SH., di Jakarta Selatan;

4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan lunas sebesar Rp.640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta Rupiah);
5. Meletakkan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) atas tanah dan bangunan di jalan Cikoko Timur Raya No.33, RT.003, RW.01, kelurahan Cikoko, kecamatan Pancoran, kotamadya Jakarta Selatan, provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan tanah Haji Rasip;
- Sebelah Timur : dengan jalan Tjikoko;
- Sebelah Selatan : dengan tanah Shodik;
- Sebelah Barat : dengan tanah Simih;

Sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 17, tanggal 28 bulan April tahun 2004, oleh Notaris Budiono, SH., di Jakarta Selatan;

6. Meletakkan sita jaminan (*conserveatoir beslag*) atas seluruh harta kekayaan Tergugat;

7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Apabila berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya seperti tersebut diatas, sedangkan Tergugat baru hadir setelah pemanggilan yang ke-tiga kali dalam tahapan Pembuktian, sehingga mediasi sebagaimana yang diperintahkan berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tidak dilakukan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat antara lain sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Foto copy Surat Pemindahan Hak dan Kuasa No 17 tanggal 28 April 2004 dibuat dihadapan Notaris Budiono di Jakarta;
2. Bukti P-2 : Foto copy Salinan Akta "Surat Kuasa" No 14 tanggal 26 Nopember 2002 dihadapan notaris Budiono di Jakarta;
3. Bukti P-3a : Foto copy Resi Pembayaran SPPT tahun pajak 2017 an Hendra Lugita;
4. Bukti P- 3b : Foto copy SPPT PBB tahun 2017 atas nama wajib pajak Hendra Lugita;
5. Bukti P-4a : Foto copy bukti pembayaran SPPT tahun 2018 atas nama Hendra Lugita;
6. Bukti P-4b : Foto copy SPPT PBB tahun 2018 atas nama Hendra Lugita;
7. Bukti P-5a : Foto copy pembayaran pada bank Mandiri atas nama penerima PBB Hendra Lugita;
8. Bukti P-5b : Foto copo SPPT tahun 2019 atas nama Hendra Lugita;
9. Bukti P- 6 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Hendra Lugita;
10. Bukti P- 7 : Foto copy Sertifikat HM No 194 atas nama pemegang hak Hendra Lugita;
11. Bukti P- 8 : Foto copy Salinan Resmi Putusan Kasasi Perdata No 429 K/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016;
12. Bukti P- 9 : Foto copy Salinan Resmi Putusan Peninjauan Kembali (PK) Perdata No 578 PK/Pdt/2018 tanggal 19 September 2018;

Menimbang, bahwa terhadap bukti bertanda P-1 sampai dengan P-9 telah diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-2 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini Penggugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Halaman 5 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat antara lain:

1. Bukti T-1 : Foto kopi Kartu Keluarga Nomor : 3174080601097911 atas nama Kepala Keluarga Herlam Azali;
2. Bukti T-2 : Foto kopi Akta Jual Beli No.117/M.P/1971, tanggal 17 Maret 1971;
3. Bukti T-3 : Foto kopi Surat Perjanjian Jual Beli diatas segel tanggal 15 Desember 1983, aslinya dengan Penggugat;
4. Bukti T-4 : Foto kopi Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.13308/IMB-PG/84, dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, ditetapkan di Jakarta pada tanggal 20-11-84,;
5. Bukti T-5 : Foto kopi Akta Perjanjian Nomor : 13 tanggal 26 Nopember 2002, dibuat oleh BUDIONO,S.H, Notaris di Jakarta;
6. Bukti T-6 : Foto kopi Akta Surat Kuasa Nomor : 14 tanggal 26 Nopember 2002, dibuat oleh BUDIONO,S.H, Notaris di Jakarta;
7. Bukti T-7 : Foto kopi Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor : 17, tanggal 28 April 2004, dibuat oleh BUDIONO,S.H, Notaris di Jakarta;
8. Bukti T-8 : Foto kopi Sertifikat Hak Milik No. 194/CIKOKO, aslinya ada dengan PENGGUGAT;
9. Bukti T-9 : Foto kopi Girik Partikelir No.263 atas nama SEMI Bin MELI;
10. Bukti T-10 : Foto kopi Surat Jawaban dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta;
11. Bukti T-11 : Foto kopi Surat Panggilan No.Pol. S.Pgl/7346/XI/2009/Reskrim Jaksel, tanggal 4 November 2009, dari Kantor Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan, MEMANGGIL : HERLAM AZALI sehubungan telah terjadi perkara tindak pidana menguasai rumah tanpa hak sesuai laporan dari Sdr.HENDRA LUGITO;
12. Bukti T-12 : Foto kopi Bukti Setor Uang;
13. Bukti T-13 : Foto kopi Bukti Setor Uang;

Halaman 6 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/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

14. Bukti T-14 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri tanggal 23 April 2002 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
15. Bukti T-15 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri tanggal 10 Mei 2002 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61 sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);
16. Bukti T-16 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri tanggal 17 Mei 2002 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61 sejumlah Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);
17. Bukti T-17 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri tanggal 27 Mei 2002 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
18. Bukti T-18 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri tanggal 11 Juni 2002 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
19. Bukti T-19 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri tanggal 03 Juli 2002 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61 sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
20. Bukti T-20 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri tanggal 11 Oktober 2002 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61 sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
21. Bukti T-21 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri tanggal 24 Oktober 2002 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61 sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
22. Bukti T-22 : Foto kopi Bukti Pengiriman uang, tanggal 11-02-03, dari BCA ke Nomor Rekening : 121 00980 151 61, di Bank Mandiri, nama Penerima Hendra Lugito, sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti T-23 : Foto kopi Bukti Pengiriman uang, tanggal 07-11-03 , dari BCA ke Nomor Rekening : 121 00980 151 61, di Bank Mandiri, nama Penerima Hendra Lugito, sejumlah Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah);
24. Bukti T-24 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 12 Januari 2004 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah);
25. Bukti T-25 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 26 Juli 2004 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
26. Bukti T-26 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 07 September 2004 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah);
27. Bukti T-27 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 27 Januari 2005 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
28. Bukti T-28 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 06 April 2005 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
29. Bukti T-29 : Foto kopi Bukti Pengiriman Uang, tanggal 13 September 2005, dari BNI kenama Hendra Lugito, Bank Penerima Bank Mandiri Cab.Keb. Sirih, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
30. Bukti T-30 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 06 Desember 2005 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
31. Bukti T-31 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 29 Desember 2005 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Halaman 8 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bukti T-32 : Foto kopi Bukti Pengiriman uang, tanggal 13-02-06, dari BCA ke Nomor Rekening : 121 00980 151 61, di Bank Mandiri, nama Penerima Hendra Lugito, sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
33. Bukti T-33 : Foto kopi Bukti Pengiriman uang, tanggal 13-03-06, dari BCA ke Nomor Rekening : 121 00980 151 61, di Bank Mandiri, nama Penerima Hendra Lugito, sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
34. Bukti T-34 : Foto kopi Bukti Pengiriman uang, tanggal 26-04-06, dari BCA ke Nomor Rekening : 121 00980 151 61, di Bank Mandiri, nama Penerima Hendra Lugito, sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
35. Bukti T-35 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 17- May 2006 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
36. Bukti T-36 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 13 Juni 2006 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
37. Bukti T-37 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 05 Juli 2006 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
38. Bukti T-38 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 28 Juli 2006 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
39. Bukti T-39 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 11-08-2006 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
40. Bukti T-40 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 18-10-06 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Halaman 9 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/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

41. Bukti T-41 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 19-01-07 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
42. Bukti T-42 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 28-02-07 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
43. Bukti T-43 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 13-03-07 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
44. Bukti T-44 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 13-06-07 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
45. Bukti T-45 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 10-07-07 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
46. Bukti T-46 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 21-09-07 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
47. Bukti T-47 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 27-05-08 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
48. Bukti T-48 : Foto kopi Bukti Setoran uang di Bank Mandiri, tanggal 11-02-09 ke Hendra Lugito, Nomor Rekening : 121 00980 151 61, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
49. Bukti T-49 : Foto kopi Salinan Putusan Perkara Perdata No.195/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 5 Desember 2013;
50. Bukti T-50 : Foto kopi Salinan Putusan Perkara Perdata No.179/Pdt/2015/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 2015;

Halaman 10 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51. Bukti T-51 : Foto kopi Salinan Putusan Perkara Perdata No. 429 K/Pdt/2016, tanggal 19 Mei 2016;
52. Bukti T-52 : Foto kopi Salinan Putusan Perkara Perdata No. 578 PK/Pdt/2018, tanggal 19 September 2018;
53. Bukti T-53 : Foto kopi Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara No. 578 PK/PDT/2018;
54. Bukti T-54 : Foto kopi Berupa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;
55. Bukti T-55 : Foto kopi Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 2022 K/PDT/2007, tanggal 20 Maret 2009, berjudul Hakim banding salah menerapkan prinsip Hukum Penjaminan Utang, dikutip dari Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun XXVII No.302 Januari 2011;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat telah diberi materai dan surat bukti mana bertanda T-1 s/d T-55 telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat bertanda T-54 download buku sedangkan bukti surat bertanda T-3, T-8 dan T-53 berupa kopi dari kopi, tidak dapat diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

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 HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalilnya menyatakan kalua Tergugat telah memindahkan serta mengoperkan dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh Penggugat hak atas sebidang tanah bekas tanah partikelir, persil nomor 55, blok kb.Rr/II, kahir nomor 263, seluas kurang lebih 336 M² (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 17, tanggal 28 bulan April tahun 2004, oleh Notaris Budiono, SH., di Jakarta Selatan, terletak dalam Daerah Khusus

Halaman 11 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Selatan, kecamatan Pancoran, kelurahan Cikoko, setempat dikenal dengan jalan Pengadegan Timur Raya (sekarang jalan Cikoko Timur Raya) No.33, RT.003, RW.01;

Bahwa sejak pemindahan serta pengoperan tersebut dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2020 sudah 16 (enam belas) tahun Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat;

Maka berdasarsn Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 17, perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan, adalah merupakan perbuatan wanprestasi dan karenanya Tergugat patut dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat baru hadir pada saat persidangan dengan acara Pembuktian, sehingga sesuai tertib hakum acara maka Tergugat dianggap tidak menyerahkan jawaban;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-55;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Pengggat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat telah terjadi pemindahan, pengoperan dan penyerahan hak dari Tergugat kepada Penggugat atas sebidang tanah bekas tanah partikelir, persil nomor 55, blok K.b.Rr/II, kohir nomor 263, seluas kurang lebih 336 M² (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) Terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Selatan, kecamatan Pancoran, kelurahan Cikoko, setempat dikenal dengan jalan Pengadegan Timur Raya (sekarang jalan Cikoko Timur Raya) No.33, RT.003, RW.01, berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 17, tanggal 28 bulan April tahun 2004 dimana Tergugat telah menerima ganti rugi sebesar Rp.502.524.000,- (lima ratus dua juta lima ratus dua puluh empat ribu Rupiah), berpegang pada Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK) 17, maka Tergugat wajib menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat;

Halaman 12 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat diatas dihubungkan dengan bukti-bukti surat bertanda:

- Bukti P-8 berup Foto copy Salinan Resmi Putusan Kasasi Perdata No 429 K/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016;
- Bukti P-9 berupa Foto copy Salinan Resmi Putusan Peninjauan Kembali (PK) Perdata No 578 PK/Pdt/2018 tanggal 19 September 2018;
- Bukti T-49 berupa Foto kopi Salinan Putusan Perkara Perdata No.195/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 5 Desember 2013;
- Bukti T-50 berupa Foto kopi Salinan Putusan Perkara Perdata No.179/Pdt/2015/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 2015;
- Bukti T-51 berupa Foto kopi Salinan Putusan Perkara Perdata No. 429 K/Pdt/2016, tanggal 19 Mei 2016 yang identik dengan bukti P-8;
- Bukti T-52 berupa Foto kopi Salinan Putusan Perkara Perdata No. 578 PK/Pdt/2018, tanggal 19 September 2018 yang identik dengan bukti P-9;

Ternyata perkara yang sekarang diajukan oleh Penggugat dengan nomor perkara Nomor 102/Pdt.G/2020 adalah sama dengan Putusan Perkara Nomor Perkara Nomor 429 K/Pdt/2016 (Bukti P-8 dan T-51), Jo Perkara Nomor 578 PK/Pdt/2018 (bukti P-9 dan T-52), baik subjek maupun objeknya adalah sama dimana dalam perkara Nomor Nomor 429 K/Pdt/2016 (Bukti P-8 dan T-51), Jo Perkara Nomor 578 PK/Pdt/2018 (bukti P-9 dan T-52), dahulu Tergugat sebagai Penggugat, sedangkan perkara nomor Nomor 429 K/Pdt/2016 (Bukti P-8 dan T-51), Jo Perkara Nomor 578 PK/Pdt/2018 (bukti P-9 dan T-52) yang menjadi dalil pokoknya gugatannya mengenai perbuatan melawan hukum atas pembatalan :

- Akta Perjanjian Nomor 13 tanggal 26 Nopember 2002;
- Akta Surat Kuasa Nomor 14 tanggal 26 Nopember 2006 dan
- Akta Pemindehan dan Kuasa Nomor 17 tanggal 28 April 2004.

Sementara dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat sekarang ini yaitu perkara Nomor 102/Pdt.G/2020/PN. Jkt-Sel mempermasalahkan perbuatan wanprestasi/ingkar janji atas objek sengketa yang tidak diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat atas dasar Akta Nomor 17 tanggal 28 April 2004;

Menimbang, bahwa mengutip Pasal 1917 KUHPerdata "*Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;*

Halaman 13 dari 16 Hal. Putusan No 102/Pdt.G/2020/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 suatu perkara dikatakan *ne bis in idem* haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara diatas secara kumulatif yaitu:

- a. Objek yang digugat sama;
- b. Subjek atau pihak yang berperkara adalah sama;
- c. Soal yang dituntut adalah sama;
- d. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan perkara Perdata nomor No.195/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 5 Desember 2013 jo Putusan Perkara Perdata No.179/Pdt/2015/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 2015 jo Putusan Perkara Perdata No. 429 K/Pdt/2016, tanggal 19 Mei 2016 jo Putusan Perkara Perdata No. 578 PK/Pdt/2018, tanggal 19 September 2018 dengan Perkara Perdata Nomor 102/Pdt.G/2020/PN.Jkt-Sel terhadap:

- a. Objek yang digugat sama;

Menimbang, bahwa dalam perkara sekarang Nomor 102/Pdt.G/2020/PN.Jkt-Sel dengan Putusan perkara nomor No.195/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 5 Desember 2013 jo Putusan Perkara Perdata No.179/Pdt/2015/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 2015 jo Putusan Perkara Perdata No. 429 K/Pdt/2016, tanggal 19 Mei 2016 jo Putusan Perkara Perdata No. 578 PK/Pdt/2018, tanggal 19 September 2018 objeknya sama yaitu sebidang tanah bekas tanah partikelir, persil nomor 55, blok kb.Rr/II, kohir nomor 263, seluas kurang lebih 336 M² (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan tanah Haji Rasip;
- Sebelah Timur : dengan jalan Tjikoko;
- Sebelah Selatan : dengan tanah Shodik;
- Sebelah Barat : dengan tanah Simih;

Terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Selatan, kecamatan Pancoran, kelurahan Cikoko, setempat dikenal dengan jalan Pengadegan Timur Raya (sekarang jalan Cikoko Timur Raya) No.33, RT.003, RW.01;

- b. Subjek atau pihak yang berperkara adalah sama;

Menimbang, bahwa terhadap subjek hukumnya antara perkara yang sekarang Nomor 102/Pdt.G/2020/PN.Jkt-Sel dengan yang sebelumnya adalah sama dimana dalam perkara yang sekarang pihak Penggugat dahulu sebagai Tergugat sedangkan yang sekarang Tergugat dahulu sebagai Penggugat;



c. Soal yang dituntut adalah sama;

Menimbang, bahwa terhadap perkara yang sekarang Nomor 102/Pdt.G/2020/PN.Jkt-Sel dengan perkara sebelumnya adalah tentang keberadaan sttus Akta Pindahan dan Kuasa Nomor 17 tanggal 28 April 2004 sebagai dasar kepemilikan;

e. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa perkara yang sekarang yaitu perkara Nomor 102/Pdt.G/2020/PN.Jkt-Sel telah ada putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu dengan Putusan perkara nomor No.195/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 5 Desember 2013 jo Putusan Perkara Perdata No.179/Pdt/2015/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 2015 jo Putusan Perkara Perdata No. 429 K/Pdt/2016, tanggal 19 Mei 2016 jo Putusan Perkara Perdata No. 578 PK/Pdt/2018, tanggal 19 September 2018 dihubungkan dengan gugatan perkara a quo telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perkara yang diajukan oleh Penggugat dengan nomor 102/Pdt.G/2020/PN.Jkt-Sel adalah ne bis in idem;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ne bis in idem maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1917 KUHPerdata Undang-undang Hukum Acara Perdata (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 609.000,- (enam ratus sembilan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 26 Oktober 2020, oleh kami, Haruno Patriadi, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Fauziah Hanum Harahap, S.H..MH dan Dedy Hermawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL tanggal 29 Januari 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 3 Nopember 2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Erna Sulistyowati, S.H, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fauziah Hanum Harahap, S.H.M.H

Haruno Patriadi, S.H.M.H

Dedy Hermawan, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

Erna Sulistyowati., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp 100.000,-
3. Pengandaan	: Rp 3.000,-
4. Panggilan	: Rp 450.000,-
5. PNBP Panggilan	: Rp 10.000,-
6. Materai	: Rp 6.000,-
7. redaksi	: Rp 10.000,-
Jumlah	: Rp 609.000,-

(enam ratus sembilan ribu rupiah)