



**P U T U S A N**

**NOMOR :654/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

**IKATAN WANITA KRISTEN INDONESIA (IWKI)**.,beralamat di Jalan Pegangsaan Barat No. 24 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : GUNTUR DASO, SH., JIMMY A. DAMANIK, SH., SAMUEL P. SINAMBELA, SH., RIZKI LENEARDI, SH. Para Advokat, pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum GUNTUR DASO, SH & PARTNERS, yang beralamat di Ruko Beverly Lt. 4 Jalan Pangeran Antasari No. 67 A-B Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29April 2014, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING/ TERBANDING** semula **PENGGUGAT KONPENS/ TERGUGAT REKONPENS** ;

**M E L A W A N**

**1. PERSEKUTUAN GEREJA-GEREJA INDONESIA (PGI)**., beralamat di Jalan Salemba Raya No. 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : SHEILA A. SALOMO, SH., NIRWATI S. SANUSI, SH., OSWALD SILALAH, SH., RIA HETHARIA SITOMPOEL, SH., REZA REYNALDI, SH., AGUS SETIAWAN, SH., MICHEL STANLY, SH., Para Advokat dan Penasehat Hukum pada S & B LAW FIRM, beralamat di Gedung Perkantoran The East, lantai 16 Unit 03, Jl. DR. Ide Anak Agung Gde Agung Kav E3. 2 No. 1, Jakarta selatan 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I KONPENS** ;

**2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Qq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA (BPN-RI)**., beralamat di Jalan Sisingamangaraja No.2, Jakarta Selatan,selanjutnya disebut sebagai

Halaman 1 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **TERBANDING II semula TERGUGAT II KONPENSI;**

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Qq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN-RI) Qq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.,** beralamat di Jalan Taman Jatibaru No.1, Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III KONPENSI;**

4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Qq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN-RI) Qq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA Qq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT.,** beralamat di Jalan Tanah Abang I, No.1, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV KONPENSI;**

5. **PT. BALAI LELANG ROYAL.,** beralamat di Jalan K.H. Agus Salim No.2., Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V semula TERGUGAT V ;**

6. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Qq. DEPARTEMEN KEUANGAN RI Qq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Qq. KANTOR WILAYAH III PEJABAT LELANG II DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA.,** beralamat di Jalan Prapatan No.1, Senen, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI semula TERGUGAT VI KONPENSI ;**

7. **PT. WIJAYA WISESA REALTY.,** berkedudukan di Central Senayan II 20<sup>th</sup> floor, Jalan Asia Afrika No.8, Jakarta ;

8. **PT. NIRWANA HARAPAN TUNGGAL.,** berkedudukan di Jalan Gedung Hijau Raya No. 19, Rt.15, Rw.013, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, dalam hal ini Keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Dr. RICHARD ADAM, SH., L.L.M., SELLYA UTAMI CHANDRASARI, SH., FERICA INDRIYANI, SH., M. ADNAN RIFKY, SH., HAMDICA

Halaman 2 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



WIRADI PUTRA, SH., NAILA FAUZANNA NASUTION, SH., HARJUNO DWI ALIFianto, SH., ANGELA RENATA SPIRO, SH., NADIA APRILLIKA, SH., Para Advokat, dan Advokat Magang pada Kantor Hukum SRS Lawyers, Bakrie Tower, Lantai 5, Komplek Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan 12960, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing 23 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VII** semula **TERGUGAT VII KONPENSI / PENGUGAT REKONPENSI** dan **TERBANDING VIII** semula **TERGUGAT VIII KONPENSI** ;

9. **KRMH. JAPTO SULISTYO SOERJOSOEMARNO, SH.**, beralamat di Jalan Benda Ujung No.8, Rt.003, Rw. 01, Kelurahan Ciganjur, Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IX** semula **TERGUGAT IX KONPENSI** ;

10. **NOTARIS MUHANI SALIM, SH.**, berkedudukan di Jalan Jaksa No.3, Jakarta Pusat-10340, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING X** semula **TERGUGAT X KONPENSI**;

11. **NY. KARTIKA SUPRYANATA AHLI WARIS (Alm) HANS SULAIMAN.**, beralamat di Jalan Doktor Sam Ratulangi No.7, Rt.002, Rw.003, Kelurahan Gondangdia, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING XI** semula **TERGUGAT XI KONPENSI** ;

**D A N**

1. **HENDREW SASTRA HUSNANDAR.**, beralamat di Jalan Kesatrian No.3, Rt.03, Rw.05, Kelurahan Arjuna, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **ARI SUSANTO, SH.**, dan **A.M. ADRIANSYAH, SH.**, Para Advokat pada Kantor Hukum HNW, beralamat di Patra Office Tower 17<sup>th</sup> Room 1702, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav 32-34 Jakarta Selatan, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I /**



**PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT I  
KONPENSI;**

- 2. MARIJKE ROSELIN SOPHALEUWAKAN, SH., Notaris/PPAT** di Jakarta, beralamat di Jalan Malaka II (ORPA) No.7, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II KONPENSI**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat didalam Surat Gugatannya tertanggal 10 Juli 2014., yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 Juli 2014., dan terdaftar dibawah Register Nomor : 344/ PDT.G/2014/ PN.JKT.PST., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1995 telah terjadi sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat I terhadap tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480M2, terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai verponding 19766 yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
2. Bahwa terhadap sengketa hak kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia), telah mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Inkract Van Gewidge), sebagaimana dijelaskan dalam amar Putusan berikut ini;  
➤ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/ PN.Jkt.Pst, Tertanggal 12 April 1996 (Bukti P-1), berbunyi:

**MENGADILI**

**DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan menolak Eksepsi dari Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Dalam Konpensi/ Tergugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI:**

- Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat Dalam Konpensi untuk sebahagian ;
- Menyatakan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi (Ikatan Wanita Kristen Indonesia) adalah sebuah badan hukum atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkumpulan yang sah dan resmi;

- Menyatakan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi (Ikatan Wanita Kristen Indonesia) adalah pemegang hak yang sah dan berdasarkan hukum atas sebidang tanah berikut gedung yang ada di atasnya, setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta, seluas ±5.480M2, sesuai verponding 19766 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Gedung Trisula;  
Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;  
Sebelah Selatan : Jalan Kalipasir;  
Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya;

- Menyatakan Para Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Konpensi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp 2.500.000,- (DuaJuta Lima Ratus Ribu Rupiah) setahun sejak Tergugat Dalam Rekonpensi /Penggugat Dalam Konpensi mengizinkan orang masuk;
- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Konpensi untuk dan siapa saja yang mendapat hak dan ijin dan Para Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi untuk segera mengosongkan dan meninggalkan tanah berikut gedung asrama Ikatan Wanita Kristen Indonesia yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta, kemudian menyerahkan kepada Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi dalam keadaan kosong seperti semula tanpa beban apapun;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp116.000,- (seratus enam belas ribu rupiah);
- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt/G/1995/PN.Jkt.Pst, Tertanggal 12 April 1996, tersebut diatas telah dikuatkan dan diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, sesuai dengan putusannya tanggal 20 Januari 1997 No. 767/Pdt/1996/PT.DKI, (Bukti P-2) yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

## DALAM KONPENSI:

## DALAM EKSEPSI:

Halaman 5 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

## DALAM REKONPENS I:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi /Tergugat Dalam Kompensi untuk sebahagian;
- Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Kompensi (Ikatan Wanita Kristen Indonesia) adalah sebuah badan hukum atau perkumpulan yang sah dan resmi;
- Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Kompensi (Ikatan Wanita Kristen Indonesia) adalah pemegang hak yang sah dan berdasarkan hukum atas sebidang tanah berikut gedung yang ada diatasnya, setempat setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta, seluas  $\pm$  5.480M2, sesuai verponding 19766 dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Gedung Trisula;

Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;

Sebelah Selatan : Jalan Kalipasir ;

Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya ;

- Para Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Kompensi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp 2.500.000,- (duajuta lima ratus ribu rupiah) setahun sejak Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi, mengizinkan orang masuk ;
- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Kompensi untuk dan siapa saja yang mendapat hak dan ijin dari ParaTergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Kompensi untuk segera mengosongkan dan meninggalkan tanah berikut gedung asrama Ikatan Wanita Kristen Indonesia yang tertetak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta, kemudian menyerahkan kepada Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Kompensi dalam keadaan kosong seperti semula tanpabebeban apapun;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

## DALAM KONPENS I DAN REKONPENS I:

- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Kompensi, untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan

Halaman 6 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam tingkat banding sebesar Rp 45.000 (Empat Puluh Lima RibuRupiah) ;

- Bahwa dalam tingkat Kasasi, Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 10 Februari 2000 No. 2165 K/Pdt/1998, telah menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi, Sebagaimana diktum Putusan Mahkamah Agung RI,tanggal 10 Februari 2000 No. 2165 K/Pdt/1998, (Bukti P-3) berbunyi sebagaiberikut:

## MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi; Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia ("PGI") dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) tersebut;
- Menghukum Para pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 100.000,-(Seratus Ribu Rupiah);
- Bahwa dalam tingkat Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung RI dalam Putusan Peninjauan Kembali tanggal 5 September 2002 No. 838PK/Pdt/2001/MA.RI, (Bukti P-4) dalam diktum putusannya, telah memberikan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari para pemohon peninjauan kembali : 1. Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia ("PGI") dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Februari 2000No.2165 K/Pdt/1998;

## MENGADILISENDIRI

- Mengabulkan permohonan pemohon : 1. Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia ("PGI") dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) untuk mencabut kembali permohonan kasasi yang diajukan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 20 Januari 1997 No. 767/Pdt/1996/PT.DKI yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 April 1996 No. 279/Pdt/G/1995/PN.Jkt.Pst dalam perkara tersebut;
- Memerintahkan Panitera Mahkamah Agung RI utnuk mencoret permohonan Kasasi No. 2165 K/Pdt/1998 tersebut dari Buku Registrasi perkara kasasi perdata;
- Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat permohonan peninjauan kembali ini sebesar Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah);

Halaman 7 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt/G/1995/PN.Jkt. Pst, Tertanggal 12 April 1996 (Bukti P-1) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.767/Pdt/1996/Pt.Dki.Jkt, Tertanggal 20 Januari 1997 (Bukti P-2) Jo.Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2165 K/Pdt/1998, tertanggal 10Februari 2000 (Bukti P-3) Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 838 PK/PDT/2001, tertanggal 05 September 2002 (Bukti P-4), maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan Penetapan No.025/2003.Eks, tertanggal 25 Maret 2003 tentang Teguran/Aanmaning atas permohonan Penggugat (Bukti P-5) Jo. Surat Ijin Eksekusi Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Pusat No. PTJ.HT.3208.XII. 2004, tertanggal 30 Desember 2004 (BuktiP-6), kemudian ditindaklanjuti dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, No. 025/2003. Eks, tanggal 07 September 2007 tentang PelaksanaanEksekusi Pengosongan (Bukti P-7), dan berdasarkan Berita Cara Eksekusi Pengosongan No. 025/2003. Eks, tanggal 12 September 2007 (Bukti P-8) Jo.Berita Acara Penyerahan No. 025/2003. Eks, tertanggal 12 September 2007(Bukti P-9), yang dibuat "Th Wahyono", Juru sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka pada tanggal 12 September 2007 telah dilakukan Eksekusi pengosongan atas penghunian tanah berikut bangunan gedung asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat dan diserahkan penguasaannya kepada Penggugat, dengan demikian maka tanah berikut bangunan gedung asrama yang terletak di jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat adalah Hak Penguasaan Sah Penggugat;
4. Bahwa sebagaimana telah dilakukan dan/atau dilaksanakannya eksekusi pengosongan serta penyerahan penguasaan tanah berikut bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana dijelaskan dalam Berita Cara Eksekusi Pengosongan No. 025/2003. Eks, tanggal 12 September 2007 (Bukti P-8) Jo.Berita Acara Penyerahan No. 025/2003. Eks, tertanggal 12 September 2007(Bukti P-9), maka secara Hukum Penggugat adalah Pemilik / Pemegang Hak Terhadap tanah berikut bangunan Gedung Asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat berdasarkan Ex Hak EigendomVerpoding No. 19766 ;  
Hal ini sesuai dengan putusan MA No.03 PK/N/2002 tanggal 28 Januari 2002,yang menyatakan bahwa :  
"Sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 BW yang menyatakan bahwa suatu putusan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT), mempunyai Kekuatan

Halaman 8 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





Bukti Yang Kuat”;

5. Bahwa keputusan dan ketetapan hukum telah menyatakan Penggugat adalah Pemilik / Pemegang Hak yang sah atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, maka segala Bentuk Kepemilikan Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat tersebut, baik yang didasarkan dan/atau diterbitkan berdasarkan Akta Hibah No. 11 tanggal 04 Mei 1984 Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
6. Bahwa Penggugat selaku pemegang hak yang sah atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, pada tanggal 12 Juli 2007 Penggugat dan Turut Tergugat I (Tuan Hendrew Sastra Husnandar) telah melakukan hubungan hukum yaitu melakukan Jual - Beli terhadap tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, dengan kesepakatan harga sebesar Rp 23.750.000.000,- (Dua Puluh Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima puluh Juta Rupiah), sebagaimana dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 02 tanggal 12 Juli 2007 (Bukti P-10), yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Marijke Roselien Sophaleuwakan. SH) selaku Notaris;
7. Bahwa atas Pengikatan Untuk Jual-Beli, sebagaimana dijelaskan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 02 tanggal 12 Juli 2007 (Bukti P-10), Penggugat telah menerima pembayaran dari Turut Tergugat I (Hendrew Sastra Husnandar) sebesar Rp. 11.000.000.000,- (Sebelas Milyar Rupiah) dan sisa pembayaran untuk Jual-Beli atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat tersebut akan diterima Penggugat setelah proses permohonan penerbitan sertifikat tanah atas nama Penggugat selesai;
8. Bahwa karena Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak yang sah secara hukum atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas ± 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat sesuai Eigendom Verponding No. 19766 (vide bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4), maka sah dan mengikat pula untuk melakukan hubungan Jual-Beli atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas ± 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 kepada Turut Tergugat I (Tuan Hendrew Sastra Husnandar) (Bukti P-10), maka atas nama Undang-undang dan Putusan Yang Telah mempunyai kekuatan



hukum yang tetap, hak Penggugat sebagai Penjual maupun hak Turut Tergugat I (Tuan Hendrew Sastra Husnandar) sebagai Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi ;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MA No. 1230 K/Sip/1980, yang menyatakan bahwa :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;

9. Bahwa selanjutnya dengan tanpa diketahui oleh Penggugat, ternyata secara diam-diam Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) telah mengajukan permohonan sepihak untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas± 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 kepada Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional - RI), Tergugat III (Kantor Pertanahan Propinsi DKI Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat) dengan menggunakan alas hak yaitu Akta Hibah No 11, Tahun 1984, Padahal pada saat pengajuan permohonan tersebut, alas hak Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) telah Diuji Dan Ditolak Dalam Putusan Pengadilan, sebagaimana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (InkractVan Gewijde) (Bukti PI, P2, P3 dan P4);
10. Bahwa terhadap permohonan yang diajukan oleh Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) tersebut diatas, baik Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional RI), Tergugat III (Kantor Pertanahan Propinsi DKI Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat) akhirnya mengabulkan permohonan dari Tergugat I dengan melakukan tindakan dan perbuatan hukum sebagaimana berikut ini;
  - 10.1. Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional - RI) telah mengeluarkan Surat Keputusan No. 570.31-658, tertanggal 07 Maret 2001 (Bukti P-11), yang menerangkan bahwa memberikan hak kepada Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) yang dimohonkan atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas ± 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 dengan dasar/Alas hak Akta Hibah No. 11 tanggal 04 Mei 1984 (padahal pada waktu dimohonkannya penerbitan sertifikat oleh Tergugat I (Persekutuan Gereja – Gereja Indonesia) telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Penggugat adalah pemegang hak satu-satunya atas tanah A quo diatas tanah berdasarkan alas hak Ex Eigendom Verponding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 19766 bukan alas hak berdasarkan AktaHibah No. 11, tanggal 04 Mei 1984);

- 10.2. Bahwa selanjutnya atas tindakan Tergugat II tersebut ditindaklanjuti melalui Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) dengan mengeluarkan Surat Keputusan No. 003/02-550.2-09.01-2003, tertanggal 17 Januari 2003 (Bukti P-12), sebagai dasar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dengan luas tanah sebesar 4.655M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17 April 2001;
- 10.3. Dan kemudian atas sisa luas tanah tersebut diterbitkan kembali sertifikat HGB melalui Tergugat IV (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) dengan mengeluarkan Surat Keputusan No. 518/413-550.2-09.01-2004, tertanggal 26 April (Bukti P-14) sebagai dasar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) dengan luas tanah sebesar 714 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004;
- 10.4. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah mengabulkan permohonan Tergugat I dengan cara mengeluarkan Surat Keputusan dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 yang mana Hak sebenarnya ada pada Penggugat bukan pada Tergugat I jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menghilangkan hak hukum Penggugat dan telah merugikan hak Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak yang sah sehingga untuk tindakan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana maksud Pasal 1365 KUHPerdata;
11. Bahwa Penggugat mengetahui telah ada terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas ± 5.480M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/ Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15), yang terdaftar atas nama Tergugat I

Halaman 11 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia), adalah pada saat Penggugat hendak mengajukan permohonan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 atas nama Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijde) kepada Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat)

12. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800 / Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) yang teregister atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, berdasarkan alas hak Akta Hibah No. 11, tanggal 04 Mei 1984 bukan berdasarkan alas hak sesuai Eigendom Verponding No. 19766 oleh Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional- RI), Tergugat III (Kantor Pertanahan Propinsi DKI Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor BPN Kota administrasi Jakarta Pusat), dengan demikian jelas serta terang telah merampas hak Penggugat selaku pemegang hak yang sah dan sekaligus sebagai pemohon yang sah pula serta berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk mengajukan permohonan yang sah atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai alas hak berdasarkan Eigendom Verponding No. 19766, maka setelah mengetahui adanya penerbitan yang tidak sah tersebut Penggugat telah mengajukan upaya hukum yaitu mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840 tersebut kepada Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat), sebagaimana Surat Permohonan Pembatalan No. 71/Apd.um/IX/2007, tertanggal 28 September 2007 (vide Bukti P-16);
13. Bahwa terhadap permohonan pembatalan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat), maka melalui Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) Telah Mengeluarkan Surat Keputusan No. 061-550.2-09.01-BTL-2008, tertanggal

Halaman 12 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Maret 2008 (Bukti P-17) yang menyatakan telah Menarik Surat Keputusan No.570.31-658, tertanggal 07 Maret 2001 (Bukti P-11) dan Surat No. 003/02-550.2-09.01-2003, tertanggal 17 Januari 2003 (Bukti P-12) dan Surat Keputusan No. 518/413-550.2-09.01-2004, tertanggal 26 April 2004 (Bukti P-14) selanjutnya Mencoret dan Membatalkan kepemilikan Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat yang diterbitkan berdasarkan Alas Hak Akta Hibah No. 1, tertanggal 04 Mei 1984, yaitu ;

13.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2002 (vide Bukti P-13) dengan luas tanah sebesar 4.655 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 19 April 2001;

13.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (vide Bukti P-15) dengan luas tanah sebesar 714 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004;

Dan selanjutnya Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) mengizinkan kepada Penggugat untuk memohonkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") keatas nama Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

14. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I (Persekutuan Gereja – Gereja Indonesia) yaitu mengajukan permohonan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, dengan menggunakan alas hak Akta hibah No. 11 tertanggal 04 Mei 1984 kepada Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional - RI), Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai alas hak Akta Hibah No. 11, tertanggal 04 Mei 1984 adalah perbuatan melawan hukum karena tanah dan bangunan a quo telah ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dimana alas haknya yang sah adalah berdasarkan hak Eigendom Verponding No. 19766, hak ini demikian jelas oleh karena Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) sebenarnya telah mengetahui dengan pasti siapa pemilik dan

Halaman 13 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan a quo karena Tergugat I sejak awal adalah ikut sebagai pihak dalam gugatan perkara (vide Bukti P-2), bahwa demikianpun telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak yang sah satu-satunya atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, dengan alas haknya sesuai Eigendom Verponding No. 19766, kesadaran ini sangat jelas diketahui oleh Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) yang mana adalah pihak dalam perkara perdata Nomor : 189/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, tertanggal 12 April 1996 dengan Penggugat bahwa alas hak yang digunakan dalam mengajukan permohonan tersebut yaitu Akta Hibah No. 11, tertanggal 04 Mei 1984 telah Diuji dan Ditolak oleh pengadilan sehingga dengan demikian jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) yang telah mengajukan permohonan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, dengan menggunakan alas hak Akta Hibah No. 11, tertanggal 04 Mei 1984 padahal hak tersebut adalah milik Penggugat dengan alas hak berdasarkan Eigendom Verponding No. 19766 adalah jelas telah memenuhi kualifikasi dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata;

15. Bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional - RI) telah mengeluarkan Surat Keputusan No. 570.31-658, tertanggal 07 Maret 2001 (Bukti P-11), yang menerangkan bahwa memberikan hak kepada Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") yang dimohonkan di atas tanah Ex Eigendom Verponding No. 19766 atas dasar Akta Hibah No. 11, tanggal 04 Mei 1984, padahal sebagai institusi negara yang mempunyai wewenang administrasi pertanahan, secara hukum dengan jelas dan pasti Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional RI) mengetahui bahwa Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) Tidak Berhak untuk mengajukan permohonan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, karena telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memutuskan bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak yang



Sah satu-satunya atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, maka dengan demikian perbuatan Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional RI) sebagaimana Surat Keputusan No. 570.31-658, tertanggal 07 Maret 2001 (Bukti P-11) jelas telah melanggar Azas - azas pemerintahan yang baik (AAUPB) khususnya azas kecermatan dan kepastian hukum, sehingga Surat Keputusan No. 570.31-658, tertanggal 07 Maret 2001 (Bukti P-11) adalah Cacat Hukum sehingga Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat, maka oleh karena itu terbukti bahwa perbuatan Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional RI) tersebut merupakan suatu kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara;

16. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) yang telah mengeluarkan Surat Keputusan No. 003/02-550.2-09.01-2003, tertanggal 17 Januari 2003 (Bukti P-12), sebagai dasar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dengan luas tanah sebesar 4.655M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17 April 2001 atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia), padahal sebagai institusi negara yang mempunyai wewenang administrasi pertanahan, secara hukum dengan jelas dan pasti Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) mengetahui bahwa telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memutuskan bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Yang Sah satu-satunya atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, sehingga perbuatan Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) tersebut melanggar Azas - azas pemerintahan yang baik khususnya azas kecermatan dan kepastian hukum serta telah merugikan dan menghilangkan hak Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) adalah merupakan suatu kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata ;
17. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) yang telah mengeluarkan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan No. 518/413-550.2-09.01-2004, tertanggal 26 April (Bukti P-14) sebagai dasar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) dengan luas tanah sebesar 714 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004 atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia), padahal sebagai institusi negara yang mempunyai wewenang administrasi pertanahan, secara hukum dengan jelas dan pasti Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) mengetahui bahwa telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memutuskan bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Yang Sah satu-satunya atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm$  5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, sehingga perbuatan Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) tersebut melanggar Azas -Azas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) khususnya azas kecermatan dan kepastian hukum serta telah merugikan dan menghilangkan hak Penggugat yang demikian adalah jelas merupakan suatu kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata ;

18. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dengan luas tanah sebesar 4.655M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17 April 2001 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) dengan luas tanah sebesar 714 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004 atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) telah diterbitkan secara Melawan Hukum, maka oleh karena itu Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dengan luas tanah sebesar 4.655M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17 April 2001 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) dengan luas tanah sebesar 714 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004 atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) adalah Cacat Hukum, dan oleh karenanya Tidak Sah sehingga Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;
19. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam dalil diatas, Penggugat sangat menyangkan dan menyesalkan tindakan dan perbuatan dari Tergugat II

Halaman 16 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Badan Pertanahan Nasional RI), Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat), yang telah mengabaikan dan mencederai hak Penggugat dan terlebih lagi tindakan dan perbuatan dari Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional RI), Tergugat III (Kantor Pertanahan Propinsi DKI Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat) adalah tidak menghormati dan melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap yang menyatakan Penggugat adalah pemegang hak satu-satunya atas tanah dan bangunan seluas 5480 M2 berdasarkan alas hak Eigendom Verponding No : 19766, namun nyatanya sesuai fakta sampai dengan gugatan A quo ini diajukan, baik Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional RI), Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) maupun Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) tidak juga menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") yang dimohonkan keatas nama Penggugat;

20. Bahwa tindakan hukum lain adalah dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") atas nama Tergugat I yang cacat hukum tersebut, Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) bersama-sama dengan Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) dan Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) telah melakukan upaya penyerobotan hak atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat yang merupakan milik Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti ; P-1, P-2, P-3 dan P-4) dengan melakukan perbuatan jual beli kepada Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal);
21. Bahwa Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) telah menyalahgunakan Surat Kuasa Substitusi Khusus eksekusi No. 65/SK-SBS/VI.2004, tertanggal 14 Juni 2004. (Bukti P-18) yang diberikan oleh Kuasa Hukum Penggugat saat itu Hanya Terbatas untuk dan atas nama Penggugat melakukan:
  - Permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
  - Mengosongkan tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, dari penguasaan Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) dan;
  - Menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan asrama yang terletak

Halaman 17 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diJalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat diserahkan kepada Penggugat

Namun kemudian tindakan sebagaimana isi surat kuasa tersebut tidak dapat terlaksana dengan baik sehingga permohonan eksekusi saat itu gagal namun diketahui ternyata Surat Kuasa Substitusi Khusus eksekusi No. 65/SK-SBSA/I.2004, tertanggal 14 Juni 2004. (Bukti P-18) tersebut digunakan oleh Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) pada bulan Juni 2007 dimana Surat Kuasa Substitusi aquo dipakai oleh Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) untuk membuat Akta berupa kesepakatan dan pernyataan didepan Tergugat X (Notaris Muhani Salim, SH) yang isinya guna melakukan perbuatan hukum untuk menyerahkan dan melepaskan hak atastanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat milik Penggugat kepada pembeli saat itu yaitu Tergugat VIII (PT.Nirwana Harapan Tunggal) bersama dengan Tergugat I (Persekutuan Gereja -Gereja Indonesia), sebagaimana dijelaskan dalam Akta No. 11, Tertanggal 20Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan (Bukti P-19)dan Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama (Bukti P-20):

22. Bahwa selanjutnya Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) juga telah melakukan perbuatan hukum dengan melakukan perbuatan seolah-olah telah sebagai pemilik dan pemegang hak yang sah merujuk dari Perikatan Untuk Jual Beli No. 87, tanggal 24 Maret 1994 Jakarta yang dibuat antara Penggugat selaku Penjual dan Hans Sulaiman selaku Pembeli dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta (Bukti P-21) dimana tanpa diketahui oleh Penggugat yang saat itu masih sebagai pemilik tanah, ahli waris Pembeli telah memberikan kewenangan untuk membuat kuasa mutlak kepada TergugatIX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sebagaimana Akta Kuasa No.1, tanggal 26/10/2006 yang dibuat dihadapan Ninuk kartini, SH Notaries di Jakarta (Bukti P-22), kemudian berdasarkan kuasa mutlak dari Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman), makaTergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) membuat pernyataan menyerahkan dan melepaskan hak atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat kepada Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia), sebagaimana dijelaskan dalam Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian

Halaman 18 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan" (Bukti P-19) dan Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20) yang dibuat dihadapan Tergugat X (Muhaini Salim, SH) selaku notaris ;

23. Bahwa dengan berdasarkan kepada kekuatan akta notaris yaitu Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19) dan Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20) yang dibuat dihadapan Tergugat X (Muhaini Salim, SH) selaku notaris tersebut, maka Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) kemudian menjual persil tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat kepada Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal), sebagaimana kemudian diatur dan dijelaskan dalam Akta No. 15, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa" (Bukti P-23) yang dibuat oleh Tergugat X (Tuan Muhaini Salim, SH) selaku notaris ;
24. Bahwa perbuatan Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoernarno, S) yang seolah - olah bertindak sebagai kuasa dari Penggugat dan ahli waris dari Pembeli (Tergugat XII), berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus eksekusi No. 65/SK-SBS/VI.2004, tertanggal 14 Juni 2004. (Bukti P-18) dan Akta Kuasa No.1, tanggal 26/10/ 2006 yang dibuat dihadapan Ninuk kartini, SH Notaries di Jakarta (Bukti P-22) dengan mana atas dasar ke-2 surat kuasa tersebut Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoernarno, SH) mempunyai hak dan kedudukan hukum yang sah untuk bertindak atas nama/ mewakili Penggugat dalam membuat pernyataan menyerahkan dan melepaskan hak atas sebidang tanah dan berikut bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No.37, Jakarta Pusat kepada Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) yang kemudian dituangkan sebagaimana dalam Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19) dan Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20), padahal Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoernarno, SH) mengetahui dengan pasti, bahwa Surat Kuasa Substitusi Khusus eksekusi No.65/SK-SBSA/I.2004, tertanggal 14 Juni 2004. (Bukti P-18) tersebut Hanya Terbatas untuk melakukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, mengosongkan tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat dari penguasaan Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) serta menyerahkan kepada Penggugat;

Halaman 19 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



Sehingga jelas terbukti Tergugat IX (KRMH.Japto Sulisty Soerjosoermarno,SH) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan demikian makaseluruh kesepakatan dan pernyataan yang dibuat oleh Tergugat IX (KRMH.Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) dengan mengatasmakan Penggugat,sebagaimana dijelaskan dalam Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19) dan Akta No. 12,Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20) adalah Cacat Hukum Sehingga Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat;

25. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) yaitu memberikan Kuasa Mutlak kepada Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH), sebagaimana Akta Kuasa No.1, tanggal 26/10/2006 yang dibuat dihadapan Ninuk kartini, SH notaries di Jakarta (Bukti P-22),bahwa pemberian kuasa tersebut merujuk kepada Perikatan Untuk Jual Beli No.87 tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta (Bukti P-21), sehingga berdasarkan Kekuatan Akta Kuasa No.1, tanggal 26/10/2006 yang dibuat dihadapan Ninuk Kartini, SH notaries di Jakarta (Bukti P-22), TergugatIX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37,Jakarta Pusat, sebagaimana diatur dan dijelaskan Akta No. 11, Tertanggal 20Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19) dan Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20) ;

Padahal Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) mengetahui dengan pasti bahwa Perikatan Untuk Jual Beli No. 87, tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin,SH. Notaris di Jakarta (Bukti P-21) Tidak Bisa dijadikan dasar oleh Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) untuk memberikan kuasa kepada Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH), sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perikatan Untuk Jual Beli No. 87, tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta (Bukti P-21), antara lain menyatakan sebagai berikut;

- Tentang Pemberian Kuasa yang menyatakan :

Surat Kuasa dapat diberikan oleh Pihak Peiiama/IWKI (Penggugat) kepada



Pihak Kedua/Alm. Hans Sulaiman (Tergugat XI). dengan syarat – syarat dan ketentuan:

- Apabila sertifikat atas persil tersebut telah diterbitkan untuk dan atas nama Pihak Pertama/IWKI (Penggugat) ;
- Pihak Kedua/Alm. Hans Sulaiman (Tergugat XI) harus sudah membayar Lunas seluruh harga pembelian tersebut;
- Surat Kuasa Mutlak Dilarang;

Sebagaimana penjelasan diatas, maka jelas perbuatan pemberian kuasa mutlak yang dilakukan oleh Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) kepada Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoernarno,SH) telah dilakukan secara Melawan Hukum karena melanggar isi Akta a quo dan lagi pula Ahli waris Hans Sulaiman juga bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan aquo karena tidak melunasi atau menyelesaikan isi akta aquo, sehingga Akta Kuasa No.1, tanggal 26/10/2006 yang dibuat dihadapan Ninuk Kartini, SH notaries di Jakarta (Bukti P-22) adalah Cacat hukum dan harus Batal Demi Hukum berikut dengan segala akibatnya, dengan demikian maka seluruh kesepakatan dan pernyataan yang dibuat oleh Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoernarno, SH) dengan mengatasnamakan Tergugat XI (Ahli waris Hans Sulaiman), sebagaimana dijelaskan dalam Akta No, 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19) dan Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama\*" (Bukti P-20), adalah Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat;

26. Bahwa sebagai telah dijelaskan dalam Posita Nomor 22 (dua puluh dua) dan Posita Nomor 25 (dua puluh lima) diatas, maka jelas terbukti Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) telah melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perikatan Untuk dual Beli No. 87, tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin,SH. Notaris di Jakarta (Bukti P-21) dan bahkan Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) tidak pernah merealisasikan hal-hal yang disepakati di dalam Perikatan Untuk dual Beli No. 87, tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin,SH. Notaris di Jakarta (Bukti P-21), padahal Penggugat berniat untuk mengembalikan uang yang pernah di terima dari Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) namun ternyata Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) telah melakukan perbuatan yang nyata-nyata melanggar kesepakatan bersama dan sangat merugikan Penggugat dan oleh karena itu, maka



sementasnyalah Perikatan Untuk dual Beli No. 87, tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin,SH. Notaris di Jakarta (Bukti P-21) dinyatakan telah Daluarsa atau setidaknya-tidaknya telah Batal Demi Hukum dengan segala akibatnya ;

27. Bahwa Pengalihan hak atas sebidang tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat yang dilakukan oleh Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) kepada Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) dengan cara dual Beli yang didasarkan kepada Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19) dan Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20), yang telah terbukti Cacat Hukum Dan harus Batal Demi Hukum dengan segala akibatnya, maka seluruh kesepakatan antara Tergugat I (Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia) dan Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan demikian maka Akta No. 15, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa" (Bukti P - 23) adalah Cacat Hukum dan harus Batal DemiHukum dengan seluruh akibatnya ;

berdasarkan penjelasan diatas maka terbukti bahwa kesepakatan peralihan hak atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat antara Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) dan Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) telah dilakukan secara Melawan Hukum dan dengan itikad yang tidak baik maka oleh karena itu Tidak Mendapatkan Perlindungan Hukum ;

28. Bahwa perbuatan Tergugat X (Muhaini Salim, SH) yang tetap menerbitkan akta Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19), Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20) dan Akta No. 15, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa" (Bukti P-23), padahal secara hukum Tergugat X (Muhaini Salim, SH) selaku Notaris mengetahui bahwa :

- Telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat ( Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 ) ;
- Surat Kuasa Substitusi Khusus eksekusi No. 65/SK-SBSA/I.2004, tertanggal



14 Juni 2004. (Bukti P-18) dan Pemberian Kuasa oleh Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) sebagaimana Akta Kuasa No.1, tanggal 26/10/2006 yang dibuat dihadapan Ninuk Kartini, SH notaries di Jakarta (Bukti P-22) yang merujuk kepada Perikatan Untuk Jual Beli No. 87, tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta (Bukti P-21) Tidak Dapat digunakan oleh Tergugat IX (KRMH. Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH) untuk bertindak atas nama/mewakili Penggugat dan Tergugat XI (Ahli Waris Hans Sulaiman) dalam membuat pernyataan penyerahan dan pelepasan hak atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No.37 Jakarta Pusat kepada Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia), sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19), Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20);

- Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) Tidak Bisa menggunakan Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19), Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20) untuk melakukan kesepakatan peralihan hak atas tanah dan bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat kepada Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan tunggal), sebagaimana Akta No. 15, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa" (Bukti P-23) ;

Berdasarkan penjelasan diatas, maka jelas perbuatan Tergugat X (Muahini Salim, SH) selaku notaries telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 (1a) dan Pasal 84 Undang-undang No 30, tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dengan demikian terbukti bahwa Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan" (Bukti P-19), Akta No.12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama" (Bukti P-20) dan Akta No. 15, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa" (Bukti P-23) telah diterbitkan secara melawan hukum dan Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum dengan segala akibatnya ;

29. Bahwa selanjutnya terdapat pihak lain yang mengaku sebagai pemilik Ex Eigendom Verponding No. 19766 tanah berikut bangunan seluas 5.480 M2 terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat yaitu Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty), padahal telah ada putusan pengadilan yang telah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap (Bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4) menyatakan bahwa Ex Eigendom Verponding No. 19766 tanah berikut bangunan seluas 5.480 M2 terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat adalah milik Penggugat.

30. Bahwa Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) mengaku mempunyai hak kepemilikan terhadap Ex Eigendom Verponding No. 19766 tanah berikut bangunan seluas 5.480 M2 terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat adalah berdasarkan Surat Pejabat Kelas II Kantor Wilayah III Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. RL-023/PL.II. 12/2007, tertanggal 13 September 2007 Jo. Risalah Lelang No. 023/PL.II.12/2007, tertanggal 14 September 2007 (Bukti P-24) yang menyatakan Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) adalah Pemenang Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm$  5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 yang diselenggarakan oleh Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) pada tanggal 13 September 2007 dan 14 September 2007;
31. Bahwa Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) menyelenggarakan pelelangan atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm$  5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 tersebut adalah berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) yang bertindak selaku kuasa Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) berdasarkan Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) atas nama Tergugat I ( Persekutuan Gereja - Gereja Indonesia);
32. Bahwa Penggugat selaku pemegang hak yang sah berdasarkan hukum dan telah menguasai sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm$  5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, Tidak Pernah menjual dengan cara apapun kepada Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty), apalagi dengan cara Lelang melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) dan Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara) sebagai Pelaksana dan Penyelenggara Lelang ;
33. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan

Halaman 24 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tunggal) bersama-sama dengan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) yaitu mengajukan permohonan lelang sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 kepada Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal), jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena faktanya Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) dan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) Tidak Berhak atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 tersebut, bahkan Alas hak dalam pengajuan permohonan lelang yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) telah Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4), berikut kutipan amar putusannya :

- Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Kompensi (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia ("PGI") dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia) adalah pemegang hak yang sah dan berdasarkan hukum atas sebidang tanah berikut gedung yang ada diatasnya, setempat setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta, seluas  $\pm 5.480$ M2, sesuai verponding 19766 ...dst;
- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonsensi/Para Penggugat Dalam Kompensi (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) untuk dan siapa saja yang mendapat hak dan ijin dari Para Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Kompensi untuk segera mengosongkan dan meninggalkan tanah berikut gedung asrama Ikatan Wanita Kristen Indonesia yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta, kemudian menyerahkan kepada Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Kompensi (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia ("PGI") dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia) dalam keadaan kosong seperti semula tanpa beban apapun; Sehingga terbukti bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT.Nirwana Harapan Tunggal) dan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) yaitu mengajukan permohonan lelang terhadap atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di

Halaman 25 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 kepada Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) jelas telah lakukan dengan Itikad Yang Tidak Baik dan dengan Melawan Hukum, bahkan dengan alas hak yang Cacat Hukum, maka dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) dan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan olehkarenanya permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) selaku kuasa dari Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) kepada Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) tersebut adalah Cacat Hukum dan oleh karenanya Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat;

34. Bahwa kemudian tindakan dan perbuatan Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) dan Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) yang tetap melaksanakan pelelangan terhadap sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, pada tanggal 13 September 2007 dan 14 September 2007, padahal secara hukum Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) dan Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) mengetahui dengan jelas bahwa telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa menyatakan Penggugat adalah pemegang hak satu-satunya atas tanah dan bangunan seluas 5480 M2 berdasarkan alas hak Eigendom Verponding No : 19766 dan bahkan pada tanggal 12 September 2007 atau lebih tepatnya 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang oleh Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) dan Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) telah dilaksanakannya Eksekusi pengosongan atas penghunian tanah berikut bangunan gedung asrama yang terletak di jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat dan diserahkan penguasaannya kepada Penggugat, sesuai dengan Berita Cara Eksekusi Pengosongan No. 025/2003. Eks, tanggal 12 September 2007 (Bukti P-8) Jo. Berita Acara Penyerahan No. 025/2003. Eks, tertanggal 12 September 2007 (Bukti P-9), yang dibuat "Tri Wahyono", Juru sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga bagaimana mungkin pelelangan tetap dilaksanakan oleh Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) dan Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara)? ;



sebagaimana penjelasan diatas, terbukti bahwa perbuatan Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) dan Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara) telah mengabaikan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah melanggar ketentuan perundangan tentang pelaksanaan lelang atau setidaknya telah melanggar azas khususnya azas kecermatan dan kepastian hukum atau sekurang-kurangnya tidak hati-hati memperhatikan dan melihat asal-usul tanah berikut dengan bangunan asrama, Seluas  $\pm 5.480\text{M}^2$  yang terletak di jalan Menteng Raya 37, Jakarta Pusat yang menjadi objek lelang, dengan demikian maka Pelelangan atas tanah berikut dengan bangunan asrama, Seluas  $\pm 5.480\text{M}^2$  yang terletak di jalan Menteng Raya 37, Jakarta Pusat yang diselenggarakan oleh Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) dan Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) jelas telah dilaksanakan secara melawan hukum dan oleh karenanya Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat dengan demikian, maka terbukti terbitnya Surat Pejabat Kelas II Kantor Wilayah III Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. RL-023/PL.II.12/2007, tertanggal 13 September 2007 Jo. Risalah Lelang No. 023/PL.II. 12/2007, tertanggal 14 September 2007 (Bukti P-17) adalah Cacat Hukum sehingga Harus Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;

35. Bahwa dengan demikian, maka perolehan hak Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) atas tanah berikut dengan bangunan asrama, Seluas  $\pm 5.480\text{M}^2$  yang terletak di jalan Menteng Raya 37 Jakarta Pusat yang adalah Cacat Hukum atau Tidak Sah karena diperoleh secara Melawan Hukum, selain dari pada itu ternyata antara Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) dan Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) masih mempunyai hubungan kepentingan, sehingga cukup membuktikan Itikad Yang Tidak Baik dalam proses peralihan hak atas tanah berikut dengan bangunan asrama, Seluas  $\pm 5.480\text{M}^2$  yang terletak di jalan Menteng Raya No. 37 melalui pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) selaku pemohon lelang dan Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) pemenang lelang atau setidaknya Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) dan Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) dengan sengaja telah melakukan penyelundupan hukum melalui pelelangan untuk mengalihkan hak atas tanah berikut dengan bangunan asrama, Seluas  $\pm 5.480\text{M}^2$  yang terletak di jalan Menteng Raya 37 Jakarta Pusat, maka dengan demikian Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) adalah Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik/Buruk sehingga berdasarkan perundang-undangan maka Tergugat VII (PT. Wijaya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wisesa Realty) Tidak Mendapatkan Perlindungan Hukum ;

36. Bahwa selain dari hal-hal yang Penggugat dikemukakan diatas, ternyata Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional - RI), Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) kembali melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan mengabaikan norma dan kepatutan hukum yang berlaku, dimana pada tanggal 18 Desember 2007, telah memproses pengalihan hak dengan cara Membalikkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) dari atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) ke atas nama Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) sebagaimana dituangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15);
37. Bahwa permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) yang dilakukan oleh Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) kepada Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional - RI), Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) tersebut adalah berdasarkan kepada Surat Pejabat Kelas II Kantor Wilayah III Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. RL-023/PL.II/2007, tertanggal 13 September 2007 Jo. Risalah Lelang No. 023/PL.II. 12/2007, tertanggal 14 September 2007 ;
38. Bahwa tindakan Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) yang telah memohonkan balik nama sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, jelas telah sangat merugikan hak Penggugat sebagai pemegang hak sekaligus pemohon yang sah satu-satunya untuk memohonkan penerbitan sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766, oleh karenanya tindakan dan perbuatan Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) yang memohonkan balik nama sertifikat atas sebidang tanah

Halaman 28 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





berikut bangunan gedung asrama seluas  $\pm$  5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai Eigendom Verponding No. 19766 jelas telah didasarkan dengan itikad tidak baik, sehingga Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) adalah pembeli yang tidak beritikad baik dimana cara-cara proses peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat VII jelas adalah tindakan/perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum :

39. Bahwa dengan demikian pernohonan balik nama yang dilakukan oleh Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) yang didasarkan pada Surat Keterangan Pejabat Kelas II Kantor Wilayah III Direktorat Jenderal Puitang dan Lelang Negara No.RL-023/PL.II. 12/2007, tertanggal 13 September 2007 Jo. Risalah Lelang No.023/PL.II. 12/2007, tertanggal 14 September 2007 terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 dengan luas tanah 4.655 M2 , sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17 April 2001 semula dari atas nama Tergugat I menjadi Tergugat VII ( PT. Wijaya Wisesa Realty), sebagaimana kemudian dituangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 18 Desember 2007 seluas 4.655 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 19183/2007 selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 840/Kebon Sirih, tetanggal 14 Juni 2004 dengan luas tanah seluas 714 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004 dari semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty), sebagaimana dituangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 18 Desember 2007 seluas 714M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 19182/2007 adalah Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya ;
40. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional - RI),Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) yang telah memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800/Kebon Sirih, seluas 4.655 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 19 April 2001 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 840/Kebon Sirih seluas 714 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004 dimohonkan oleh Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) adalah merupakan tindakan penyelundupan hukum dan mengakibatkan Terampasnya Hak-Hak Penggugat selaku pemegang hak dan pemohon yang sah berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, terlebih Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional - RI), Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) dan Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat) adalah pejabat negara yang secara jelas dan nyata telah menyalahgunakan kekuasaannya, oleh karena itu tindakan dan perbuatan yang demikian adalah merupakan kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum ;

41. Bahwa sangat jelas tindakan-tindakan dan perbuatan-perbuatan Para Tergugat adalah merupakan suatu konspirasi buruk dimana sebidang tanah berikut gedung yang ada di atasnya, setempat setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta, seluas  $\pm 5.480M^2$ , sesuai verponding 19766 adalah hak milik Penggugat sebagai pemegang hak yang sah sudah diputus dan berkekuatan hukum tetap oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt/g/1995/PN.Jkt.Pst, tertanggal 12 April 1996 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 20 Januari 1999 No. 767/Pdt/1996/PT.DKI. Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 10 Februari 2000., No. 2165 K/Pdt/1998, Jo. Putusan Peninjauan Kembali tanggal 5 September 2002, No. 838PK/Pdt/2001/MARI;
42. Bahwa untuk diketahui dan diingatkan kembali bahwa tanah berikut gedung yang ada di atasnya, setempat setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta, seluas  $\pm 5.480M^2$ , sesuai verponding 19766 milik Penggugat yang menjadi objek Lelang telah dilakukan Eksekusi pengosongan pada tanggal 12 September 2007 berdasarkan Penetapan Pengosongan dan Berita Acara Pengosongan dengan No. 025/2003. Eks oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga pada saat dilakukan Lelang oleh Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) dan Tergugat VI (Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara) pada tanggal 13 September 2007 dan 14 September 2007, secara yuridis tanah berikut gedung yang ada di atasnya, setempat setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta, seluas  $\pm 5.480M^2$ , sesuai verponding 19766 dalam penguasaan Penggugat;
43. Bahwa oleh karena tindakan-tindakan dan perbuatan-perbuatan Para Tergugat telah terbukti, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka Penggugat menuntut kepada Para Tergugat secara tanggung renteng, untuk membayar ganti kerugian, baik kerugian Materiil maupun Immateriil, dengan perincian sebagai berikut:

## A. KERUGIAN MATERIIL :

- Kerugian untuk membayar akibat hilangnya hak kepemilikan tanah seluas

Halaman 30 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



5.480 M2 yang terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Rt.015, Rw. 010, Jakarta Pusat yang ditaksir sebesar Rp. 23.750.000.000,- (Dua Puluh Tiga Milyar Tujuh Ratus Limapuluh Juta Rupiah);

- Kerugian akibat terhentinya sisa pembayaran jual beli tanah sebesar Rp.12.750.000.000,- (Dua Belas Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang jika diterima dan dipergunakan oleh Penggugat akan mendapatkan keuntungan sebesar 6% terhitung sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang selama 5 tahun yang berjumlah sebesar  $6\% \times \text{Rp } 12.750.000.000,- = \text{Rp. } 764.100.000,- \times 5 \text{ tahun}$  sehingga berjumlah sebesar Rp.3.820.500.000,- (Tiga Milyar Delapan Ratus Dua puluh Juta Limaratus Ribu Rupiah);
- Kerugian akibat hilangnya biaya ongkos pengurus penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") dan ongkos Notaris sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) ;
- Kerugian akibat telah membayar ongkos Pengacara baik dalam sengketa Aquo maupun dalam perkara perdata No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst. yang ditaksir Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah);

Sehingga total keseluruhan kerugian Materiil sebesar Rp. 32.570.500.000,- (Tiga Puluh Dua Milyar Limaratus Tujuh Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

**B. KERUGIAN IMMATERIIL :**

- Kerugian moril yang diderita Penggugat adalah berupa ketakutan, keterkejutan, atau hilangnya atau berkurangnya kenyamanan hidup Penggugat sebagai akibat tindakan-tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, kerugian ini sangatlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranya ditaksir sebesar Rp.5.400.000.000,-(Lima Milyar empat ratus juta rupiah);
44. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, sah dan mengikat, maka untuk itu mohon Majelis Hakim Yang Terhormat Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini memberikan putusan yang dapat dilaksanakan secara Serta-Merta (Uitvoerbaar Bijvoorrad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dan Peninjauan Kembali;
45. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, bahwa Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) ataupun pihak-pihak lain secara tidak patut dan tanpa hak telah menduduki



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menguasai tanah berikut gedung yang ada diatasnya, setempat setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta, seluas  $\pm 5.480M^2$ , sesuai verponding 19766, padahal telah dilakukan Eksekusi dan penyerahan tanah berikut gedung yang ada diatasnya, setempat setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta, seluas  $\pm 5.480M^2$ , sesuai verponding 19766 kepada Penggugat, jelas tindakan pengangkangan terhadap hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) tidak dapat dibiarkan bahkan mencoba dan berupaya untuk mengalihkan tanah berikut gedung yang ada diatasnya, setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta, seluas  $\pm 5.480M^2$ , sesuai verponding 19766 kepada pihak lain, oleh karenanya untuk menjamin agar gugatan yang diajukan Penggugat tidak sia-sia (Illusoir) nantinya dikemudian hari, maka sangat beralasan menurut hukum, jika Penggugat memohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo, untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), terhadap : Sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya, setempatnya dikenal Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, seluas  $\pm 5.480M^2$ , sesuai Verponding 19766, yang pada saat ini telah disertifikatkan dengan SHGB No.800/Kebon Sirih, dan SHGB No. 840/Kebon Sirih, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Gedung Trisula;

Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;

Sebelah Selatan : Jalan Kalipasir;

Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya;

46. Bahwa karena dikhawatirkan dan agar menjamin Para Tergugat dapat melaksanakan isi putusan ini dengan sukarela, maka Penggugat menuntut untuk membayar Uang Paksa (Dwagsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) perharinya, terhitung sejak Para Tergugat terlambat tidak melaksanakan isi putusan ini;

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara A quo, untuk berkenan dalam putusannya, memberikan putusan sebagai berikut;

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik/pemegang hak berdasarkan hukum atas sebidang tanah berikut gedung yang ada diatasnya seluas  $\pm 5.480 M^2$ , setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Gedung Trisula;

Halaman 32 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;

Sebelah Selatan : Jalan Kalipasir;

Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya;

Berdasarkan atas alas hak Eigendom Verponding No. 19766.

3. Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Sah Dan Berharga serta mengikat secara hukum permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan dalam perkara ini atas sebidangtanah berikut gedung yang ada diatasnya seluas  $\pm 5.480$  M2, setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, dengan batas-batas ;  
Sebelah Utara : Gedung Trisula;  
Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;  
Sebelah Selatan : Jalan Kalipasir;  
Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) dan Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty) ataupun pihak-pihak lain yang menguasai saat ini untuk mengosongkan dan menyerahkan seperti semula kepada Penggugat tanpa beban-beban apapun terhitung paling lambat 7 (Tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijde) atas sebidang tanah berikut gedung yang ada diatasnya seluas  $\pm 5.480$  M2, setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Gedung Trisula;  
Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;  
Sebelah Selatan : Jalan Kalipasir;  
Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya;
6. Menyatakan Sah Dan Berharga serta mengikat secara hukum Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 02, tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat antara Penggugat dan Turut Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II;
7. Menyatakan Sah dan Mengikat Secara Hukum permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") yang dimohonkan Penggugat selaku pemegang hak yang sah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diatas tanah Ex Eigendom Verponding No. 19766, seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat;

Halaman 33 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") yang dimohonkan atas nama Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diatas tanah Ex Eigendom Verponding No. 19766, seluas  $\pm 5.480$  M2 yang terletak Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat;
9. Menyatakan Tidak Sah Dan Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum atas penerbitan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indoneisa) beserta segala akibat hukumnya yaitu ; -
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 dengan luas tanah sebesar 4.655 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17 April 2001;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 dengan luas tanah sebesar 714 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004;Karena penerbitan sertifikat tersebut didasarkan atas alas hak Akta Hibah No. 11, tanggal 04 Mei 1984 ;
10. Menyatakan Tidak Sah dan Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum beserta akibat hukumnya, surat-surat dan akta yaitu :
  - a. Perikatan Untuk Jual Beli No. 87, tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta;
  - b. Akta Kuasa No. 1, tanggal 26/10/2006 yang dibuat dihadapan Ninuk Kartini, SH notaries di Jakarta;
  - c. Surat Kuasa Substitusi Nomor No. 65/SK-SBSA/I.2004, tertanggal 14 Juni 2004;Yang dipakai oleh Tergugat IX guna mengalihkan dan atau memberikan persetujuan kepada Tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan milik Penggugat;
11. Menyatakan Tidak Sah dan Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum beserta akibat hukumnya, yaitu :
  - a. Akta No. 11, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan";
  - b. Akta No. 12, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Kesepakatan Bersama";
  - c. Akta No. 15, Tertanggal 20 Juni 2007 tentang "Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa";

Halaman 34 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



Yang dipakai oleh Tergugat I, Tergugat VIII, Tergugat IX guna mengalihkan dan atau menjual tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat VII;

12. Menyatakan Tidak Sah dan Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum Jual-beli dengan cara lelang yang dilakukan oleh dan antara Tergugat VIII dan Tergugat I melalui Tergugat V dan Tergugat VI kepada Tergugat VII selaku Pemenang Lelang ;

13. Menyatakan Tidak Sah dan Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum berserta segala akibat hukumnya Surat Pejabat Kelas II Kantor Wilayah III Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. RL-023/PL.II. 12/2007, tertanggal 13 September 2007 Jo. Risalah Lelang No. 230/PL.II. 12/2007, tertanggal 14 September 2007 yang dikeluarkan Tergugat VI yang menyatakan Tergugat VII Pemenang Lelang dan menyatakan sebagai pembeli yang beritikad buruk dan tidak baik;

14. Menyatakan Tidak Sah dan Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum berserta segala akibat hukumnya peralihan hak terbitnya/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") yaitu dari:

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 23 Januari 2003 dengan luas tanah sebesar 4.655 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17 April 2001 semula dari atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) menjadi atas nama Tergugat VII Hal 35 dari 210 hal. Putusan Perdata. Nomor : 344/Pdt,G/2014/PN.Jkt.Pst (PT. Wijaya Wisesa Realty), sebagaimana dituangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 800/Kebon Sirih, tertanggal 18 Desember 2007 seluas 4.655 M2, dengan Surat Ukur No. 19183/2007;

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 14 Juni 2004 dengan luas tanah seluas 714 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 01 April 2004 semula dari atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) menjadi atas nama Tergugat VII (PT. Wijaya Wisesa Realty), sebagaimana dituangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 840/Kebon Sirih, tertanggal 18 Desember 2007 seluas 714 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 19182/2007;

15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika, yaitu :

**KERUGIAN MATERIIL :**

Halaman 35 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian untuk membayar akibat hilangnya hak kepemilikan tanah seluas 5.480 M2 yang terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, setempat dikenal Jalan Menteng Raya No. 37, Rt.015, Rw. 010, Jakarta Pusat yang ditaksir sebesar Rp. 23. 750.000.000,-(Dua Puluh Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima puluh Juta Rupiah) ;
  - Kerugian akibat terhentinya sisa pembayaran Jual beli tanah sebesar Rp.12.750.000.000,- (Dua Belas Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang jika diterima dan dipergunakan oleh Penggugat akan mendapatkan keuntungan sebesar 6% terhitung sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang selama 5 tahun yang berjumlah sebesar  $6\% \times \text{Rp } 12.750.000.000,- = \text{Rp. } 764.100.000,-$  X 5 tahun sehingga berjumlah sebesar Rp.3.820.500.0,- (Tiga Milyar Delapan Ratus Duapuluh Juta Limaratus Ribu Rupiah);
  - Kerugian akibat hilangnya biaya ongkos pengurus penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") dan ongkos Notaris sebesar Rp. 2.500.000.000,-(Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) ;
  - Kerugian akibat telah membayar ongkos Pengacara baik dalam sengketa Aquo maupun dalam perkara perdata No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst. yang ditaksir Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,-(Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah);
- Sehingga total keseluruhan kerugian Materiil sebesar Rp. 32.570.500.000,- (Tiga Puluh Dua Milyar Limaratus Tujuh Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

### KERUGIAN IMMATERIIL :

- Kerugian moril yang diderita Penggugat adalah berupa ketakutan, keterkejutan, atau hilangnya atau berkurangnya kenyamanan hidup Penggugat sebagai akibat tindakan-tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, kerugian ini sangatlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranya ditaksir sebesar Rp.5.400.000.000,- (Lima Milyar empat ratus juta rupiah) ;
16. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uitvoerbaar Bijvoorradd) meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
  17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwagsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) perharinya, terhitung sejak Para Tergugat terlambat tidak melaksanakan isi putusan ini;
  18. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan

Halaman 36 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



perkara ini;

19. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Tergugat;

Namun apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo berpendapat lain, maka mohon diputus seadil-adilnya sesuai dengan peradilan yang baik dan benar (Ex A quo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat 1 mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 25 Pebruari 2015 dan diajukan ke persidangan pada tanggal 25 Pebruari 2015., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan Penggugat,kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

**OBJEK GUGATAN :**

2. Bahwa sebagaimana yang diuraikan dalam Gugatan, pada pokoknya yang menjadi Objek Gugatan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat adalah :

Bidang tanah yang berasal dari tanah bekas Eigendom Verponding No. 19766 atas nama De Te Batavia Gevestigde Vereeniging "Afdeling Nederlandsch IndieVan Den Nederlandschen Vrouwenbond Tot Verhooging Van Met Zedelijk Bewustzijn", terletak di Jalan Menteng Raya Nomor 37, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 29 Januari1983 No. 300/IJP/83, tanggal 25 April 1983 No. 1137/IV/JP/83 dan tanggal 29 Maret 1993 No. 424/III/JP/93 tanah tersebut berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980 dan berdasarkan ketentuan Keputusan Presiden No. 32, Tahun1979 tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 dan Pasal 7 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32, Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menjadi tanah negara, dimana pemberian hak atas tanah tersebut adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional dan bukan Pengadilan ;

5. Bahwa hingga kemudian dialihkan kepada Tergugat VIII, sejak semula tanah dan bangunan Objek Gugatan secara fisik dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Hibah dari Christen Vrouwenbond In Indonesie dahulu bernama "Afdeling Nederlandsch Indie Van Den Nederlandschen Vrouwenbond Tot Verhooging VanMet Zedelijk Bewustzijn" sebagaimana yang sesuai dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dalam Akta Hibah Nomor 11, tanggal 4-5-1984 (empat bulan Mei tahun seribu sembilan ratus delapan puluh empat) yang dibuat oleh Nico Rudolf Makahanap, Notaris di Jakarta dan Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Rumah yang masih dikuasai Gubernur DKI Jakarta dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Perumahan tanggal 17-7-1981 (tujuh belas bulan Juli tahun seribu Sembilanratus delapan puluh satu). No. TS. 1.03/0001/04.84 ;

## EKSEPSI;

### A.I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT.

6. Bahwa Objek Gugatan adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara ;
7. Bahwa sebelum dialihkan haknya kepada Tergugat VIII, Tergugat I adalah Pemegang Hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Menteng Raya Nomor 37, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
8. Bahwa hak tersebut Tergugat peroleh berdasarkan :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 800/Kebon Sirih (HGB 800), tertanggal 23-01-2003 (dua puluh tiga bulan Januari tahun dua ribu tiga), dengan luas tanah sebesar 4.655 M2 (empat ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17-04- 2001 (tujuh belas bulan April tahun dua ribu satu) dan;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Kebon Sirih (HGB 840), tertanggal 14-06-2004 (empat belas bulan Juni tahun dua ribu empat) dengan luas tanah sebesar 714 M2 (tujuh ratus empat belas meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004, tanggal 1-04- 2004 (satu bulan April tahun dua ribusatu);
9. Bahwa dalam masing-masing HGB 800 dan HGB 840 pada halaman Pendaftaran Pertama, bagian d) Dasar Pendaftaran dan sama dengan dalil Penggugat pada butir 10.1., 10.2. dan 10.3., jelas dinyatakan hal-hal yang mendasari diterbitkannya kedua sertipikat termaksud, yakni:
  - a. Untuk HGB 800 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional OKI Jakarta Nomor: 003/02-550.2-09.01-2003, tanggal 17-01-2003 (tujuh belas bulan Januari tahun dua ribu tiga) dan;
  - b. Untuk HGB 840 ; Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat No. 518/413-550.2-09.01-2004 tanggal 26-04-2004 (dua puluhenam bulan April tahun dua ribu empat) ;
10. Bahwa sebagaimana yang diuraikan dalam butir 11, 12 dan 13 Gugatan Penggugat, terhadap terhadap HGB 800 dan HGB 840 termaksud, Penggugat

Halaman 38 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan upaya hukum yaitu mengajukan permohonan pembatalan dan terhadap permohonan pembatalan yang diajukan Penggugat maka Tergugat III telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. 061-550.2-09.01-BTL-2008, tertanggal 31-03-2008 (tiga puluh satu bulan Maret tahun dua ribu delapan);

11. Bahwa namun terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. 061-550.2-09.01-BTL-2008 tertanggal 31-03-2008 (tiga puluh satu bulan Maret tahun dua ribu delapan) tersebut, pada tanggal 30-09-2013 (tiga puluh bulan September tahun dua ribu tiga belas) Telah dibatalkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor: 86/HGB/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.061-550.2-09.01 BTL-2008, Tanggal 31-03-2008 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 800/Kebon Sirih seluas 4.655 M2 Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Kebon Sirih seluas 714 M2, atas nama masing-masing Persekutuan Gereja-Gereja Di Indonesia (PGI) terletak Di Jalan Menteng Raya No. 37 Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta Sebagai Pelaksana Putusan Pengadilan Yang Sudah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta ;
12. Bahwa dengan demikian jelaslah, status HGB 800 dan HGB 840 kembali kestatus semula dan HGB 800 dan HGB 840 sah dan mengikat secara hukum ;
13. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 86/HGB/BPN.31-BTL/2013 tersebut telah disampaikan kepada Tergugat I oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, surat mana diterima Tergugat I pada tanggal 11-10-2013 (sebelas bulan Oktober tahun dua ribu tiga belas);  
Bahwa Penggugat pun seharusnya mendapatkan Surat Keputusan termaksud karena nama Penggugat pun tercantum sebagai pihak tujuan surat;
14. Bahwa dengan demikian, jelaslah berdasarkan sifat perkaranya dan mengingat Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 86/HGB/BPN.31-BTL/2013 Tentang

Halaman 39 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.061-550.2-09.01 BTL-2008, Tanggal 31-03-2008 sebagaimana telah kami uraikan di atas, maka Petition Penggugat sebagaimana yang terurai pada butir 9 dan 13 Gugatan, pada pokoknya meminta pembatalan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.800/Kebon Sirih dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 840/Kebon Sirih sesuai Undang-Undang No. 5, Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9, Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5, Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah wewenang peradilan Tata Usaha Negara

15. Bahwa Pasal 134 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (R.I.B.) mengatur :  
“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat dimintas upaya hakim menyatakan dihnya tidak berkuasa dan hakimpun wajib pula mengakuinya karena jabatannya“;
16. Bahwa karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dan pada akhirnya memutus perkara ini untuk menolak seluruh Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara aquo karena yang secara absolute yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara ;

**A.2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA.**

17. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan Gugatan a quo dan meminta hak atas tanah ;
18. Bahwa menurut Hukum Pertanahan di Indonesia, yang dapat menjadi subyek hak hanyalah perorangan dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia;
19. Bahwa Perkumpulan yang berbadan hukum, didirikan dengan akta notaris, dan kemudian disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM sedangkan Perkumpulan biasa (tidak berbadan hukum) yang merupakan organisasi massa dan tidak berbadan hukum, tunduk pada UU No. 8, Tahun 1985 tentang Organisasi Kemasyarakatan. Perkumpulan ini pendiriannya cukup dengan Akta Notaris saja, dan kemudian didaftarkan ke Kementerian Dalam Negeri;
20. Bahwa perkumpulan yang berstatus badan hukum tentu berbeda dengan perkumpulan yang tidak berbadan hukum terkait hak-haknya. Organisasi yang tidak berbadan hukum tidak dapat memiliki semua hak-hak yang dapat diberikan kepada perkumpulan berbadan hukum. Organisasi tidak berbadan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah ;

21. Bahwa dalam Surat Kuasa, Penggugat diwakilkan masing-masing oleh 1. Lady Wara Ina Latuperissa, 2. Elly Zabeth CH Mailoa, 3. Destina Lauwing Bara, selaku Ketua, Sekretaris, Bendahara. Selanjutnya disebutkan, Anggaran Dasarnya Penggugat terakhir mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C2-14.803.HT.01.03.TH.94, tertanggal 29-09-1994 (dua puluh sembilan bulan September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh empat telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 100, tanggal 16-12-1994 (enam belas bulan Desember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluhempat), Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor ; 10451 dan terakhir dirubah kembali dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Anggota Ikatan Wanita Kristen Indonesia Nomor: 07, tertanggal 21 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Vera Shinta, SH., M.kn., Notaris yang berkedudukan di Purwakarta ;
  22. Bahwa dalam Surat Kuasa disebutkan bahwa Penggugat berkedudukan di Jakarta, sementara Akta dibuat dihadapan Notaris yang berkedudukan di Purwakarta. Disamping itu, perubahan Anggaran Dasar Penggugat belum mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman maka menurut hukumnya Penggugat dalam hal ini Ikatan Wanita Kristen Indonesia merupakan Perkumpulan biasa yang merupakan organisasi massa dan tidak berbadan hukum ;
  23. Bahwa karena, perubahan Anggaran Dasar Penggugat belum mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman, maka Penggugat dalam hal ini Ikatan Wanita Kristen Indonesia bukanlah Subyek hak menurut Hukum Pertanahan di Indonesia;
  24. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dan pada akhirnya memutus perkara ini untuk menolak seluruh Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan Penggugat bukan pihak yang berhak, sehingga Penggugat tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;
- A.3. EKSEPSI NEBIS IN IDEM.
25. Bahwa dalam perkara antara Tergugat I dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YIWKI) melawan Penggugat yang terdahulu, telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
  26. Bahwa Objek Gugatan a quo (Vide Petitum Penggugat butir ke 2) adalah Objek Gugatan yang sama. Dimana terhadap perkara tersebut sudah memiliki

Halaman 41 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum yang tetap dan Objek Sengketanya telah diberikan status hukum yang jelas, dimana Para Pihak yang bersengketa saat itu, yakni Tergugat I dan YWKI melawan Penggugat, telah menyelesaikan sengketa hukum berdasarkan Surat perjanjian Perdamaian tanggal 9-10-1997 (Sembilanbulan Oktober tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) (Akta Van Dading) Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt/G/1995/PN.JKT.PST, tertanggal 12-04-1996 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.767/Pdt/1996/PT.DKI.JKT, tertanggal 20 Januari 1997 Jo. Putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi Nomor 2165K/Pdt/1998, tertanggal 10 Febuari 2000 dan Putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali No. 838PK/PDT/2001, tertanggal 05 September 2002 ;

27. Berdasarkan hal-hal di atas, maka Gugatan yang diajukan Penggugat merupakan Gugatan yang Nebis In Idem karena Gugatan a quo Penggugat meminta hal yang sama dan yang telah diselesaikan berdasarkan Akta VanDading ;
28. Bahwa Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dan pada akhirnya memutus perkara ini untuk menolak seluruh Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan Gugatan Nebis In Idem ;

#### A.4. EKSEPSIKURANG PIHAK.

29. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas Objek Sengketa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat adalah bidang tanah yang berasal dari tanah bekas Eigendom Verponding No. 19766 atas nama DeTe Batavia Gevestigde Vereeniging "Afdeling Nederlandsch Indie Van Den Nederlandschen Vrouwenbond Tot Verhooging Van Het Zedelijk Bewustzijn", terletak di Jalan Menteng Raya Nomor 37, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 29 Januari 1983 No. 300/I/JP/83, tanggal 25 April 1983 No. 1137/IV/JP/83 dan tanggal 29 Maret 1993 No. 424/III/JP/93 tanah tersebut berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980 dan berdasarkan ketentuan Keputusan Presiden No. 32, Tahun 1979 tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara
30. Bahwa terhadap tanah a quo ada pihak yang mengaku sebagai pemiliknya yaitu Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) dan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (IWKI) dengan dasar masing-masing mengaku selaku penerus dari Christen Vrouwendbond In Indonesia (Perkumpulan Wanita Kristen Indonesia) dimana Christen Vrouwendbond tersebut sebelumnya

Halaman 42 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



adalah Afdeling Nederlandsch Indie Van Den Nederlandschen Vrouwenbond Tot Verhooging Van Het Zedelijk Bewustzijn dan atas pengakuan tersebut, maka Tergugat yakni Persekutuan Gereja-gereja di Indonesia dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) telah menggugat Penggugat yakni Ikatan Wanita Kristen Indonesia (IWKI) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

31. Bahwa hal mana benar dan bersesuaian dengan dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya, butir 1 dan 2 ;

32. Bahwa namun kemudian pada tanggal 9 Oktober 1997 antara Persekutuan Gereja-gereja di Indonesia dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) selaku Pihak Pertama dan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (IWKI) selaku PIHAK KEDUA telah membuat dan menandatangani Akta Van Dading ;

33. Bahwa dalam Akta Van Dading tersebut, Para pihak, antara lain telah disepakati dan karenanya disetujui terhadap hal-hal sebagai berikut:

a. Pasal 1 : Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat dan setup untuk menyelesaikan dan mengakhiri persoalan/sengketa secara kekeluargaan;

b. Pasal 2 : Untuk penyelesaian persoalan/sengketa tersebut secara kekeluargaan, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat dan setup untuk diatur dandiselesaikan sebagai berikut:

1. Sebagai wujud nyata dari penyelesaian secara kekeluargaan tersebut, dan untuk mencapai suatu kepastian hukum, Pihak Pertama akan segera mencabut Permohonan Kasasinya ke Mahkamah Agung R.I terhadap putusan Pengadilan Tinggi OKJakarta No. 767/PDT/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 Jo.Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

2. Bahwa dengan dicabutnya permohonan Kasasi Pihak Pertamaterhadap putusan Pengadilan Tinggi OKI Jakarta No. 767/PDT/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 Jo. Putusan Pengadilan NegeriJakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst dan telah ditandatanganinya Akta Perdamaian ini maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan telah setuju dan sepakat untuk tidak mengikatkan diri serta mengenyampingkan terhadap segala akibat hukum yang bersumber dari adanya putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/PDT/1996/PT.DKI,

Halaman 43 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Januari 1997 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.jkt.Pst;

3. Untuk kepentingan kedua belah pihak, Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan mengusahakan agar tanah dan bangunan tersebut dapat dijual kepada Pihak Ketiga dan dari hasil jual beli tersebut diatas Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan menerima bagian sesuai dengan jumlah yang telah disepakati, untuk itu akan dibuatkan perjanjian tersendiri;

c. Pasal 3 : Dengan disetujui dan ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian (Akta van Dading) ini, maka terhitung sejak hah ini tanggal 9 Oktober 1997, sengketa/persoalan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua ...dianggap selesai seluruhnya. Sehingga dengan demikian, isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat... telah dengan tuntas diselesaikan secara kekeluargaan dan oleh sebab itu tidak akan ada tuntutan lagi antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua dikemudian hari;

34. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, jelaslah terhadap Objek Sengketa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat ini, diantara Para pihak yang bersengketa, yakni Persekutuan Gereja-gereja di Indonesia dan YWKI serta Penggugat terdapat Akta VanDading dan karenanya untuk menyelesaikan secara tuntas dan menyeluruh perkara ini maka pihak Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) selaku pihak dalam Akta Van Dading perlu dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini

35. Bahwa dengan tidak dimasukkan YWKI dalam Gugatan ini telah menyebabkan Gugatan ini kurang pihak ;

36. Bahwa karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dan pada akhirnya memutus perkara ini untuk menolak seluruh Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

### I. TERDAPAT AKTA VAN DADING.

37. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada butir 3 dan 4 Gugatannya, dimana Penggugat nyata-nyata menyembunyikan adanya Akta Van Dading (Terlampir)dalam perkara a quo ;

38. Bahwa sebagaimana juga telah diuraikan pada bagian Eksepsi A.4. Eksepsi

Halaman 44 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kurang Pihak, pada tanggal 9 Oktober 1997 pihak Tergugat I dan YWKL selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua telah membuat dan menandatangani Akta Van Dading ;

39. Bahwa Akta Van Dading dimaksud adalah berkaitan dengan sengketa antara Tergugat I dan YWKL melawan Penggugat atas Obyek Sengketa yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt/G/1995/PN.JKT.PST, tertanggal 12-04-1996 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI.JKT, tertanggal 20 Januari 1997 Jo. Putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi Nomor 2165K/Pdt/1998, tertanggal 10 Februari 2000 dan Putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali No. 838PK/PDT/2001, tertanggal 05 September 2002 ;
40. Bahwa sesuai Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur. "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Terlebih Para Pihak tidak pernah membatalkan Akta Van Dading termaksud ;
41. Bahwa Pasal 1858 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur : "Segala perdamaian mempunyai di antara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan Hakim dalam tingkat yang penghabisan. Tidak dapatlah perdamaian itu dibantah dengan alasan kekhilafan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan";
42. Bahwa sesuai dengan Akta Van Dading maka Tergugat I selaku Pemohon Kasasi dalam perkara perdata No. 279/Pdt.G/1995/PN.JKT.PST Jo. No. 767/Pdt/1996/PT. DKI. Jo. Kasasi perkara perdata Reg. No. 2165 K/PDT/1998 telah mengajukan Permohonan Pencabutan Kasasi, hal mana sesuai dan sebagaimana Berita Acara Pencabutan Permohonan Kasasi Nomor: 046/SSRT.PDT.KAS/1997/PN.JKT.PSTJo.Nomor; 279/Pdt.G/1995/PN.JKT.PST, tanggal 21-07-1999 (dua puluh satu bulan Juli tahun seribu sembilan ratus Sembilanpuluh sembilan);
43. Bahwa mengenai pencabutan Kasasi termaksud sendiri, diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 838PK/Pdt/2001, tanggal 15-09-2002 (lima belas bulan September tahun dua ribu dua);
44. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelaslah Penggugat telah mengabaikan Akta Van Dading maupun putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara perdata pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 838 PK/Pdt/2001, tanggal 15-09-2002;
45. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang mendasarkan kepemilikannya

Halaman 45 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



hanya berdasar putusan perkara tersebut di atas tanpa menunjukkan fakta adanya Akta Van Dading atas Obyek Sengketa dalam perkara a quo, jelas merupakan dalil yang menyesatkan karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dan pada akhirnya memutus perkara ini untuk menyatakan sah dan berharga serta mengikat secara hukum Akta Van Dading tanggal 9 Oktober 1997 serta menolak seluruh Gugatan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

**II. TERHADAP ISI AKTA VAN DADING SUDAH DIJALANKAN OLBH PARAPIHAK TERMASUK PENGGUGAT SENDIRI.**

46. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, salah satu butir dari Akta Van Dading termaksud mengatur;

a. Pasal 2 : Untuk penyelesaian persoalan/sengketa tersebut secara kekeluargaan, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat dan setuju untuk diatur dan diselesaikan sebagai berikut:

1. ...

2. Untuk kepentingan kedua belah pihak, Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan mengusahakan agar tanah dan bangunan tersebut dapat dijual kepada Pihak Ketiga dan dari hasil jual beli tersebut di atas, Pihak pertama dan Pihak Kedua akan menerima bagian sesuai dengan jumlah yang telah disepakati, untuk itu akan dibuatkan perjanjian tersendiri;

47. Bahwa berdasarkan Akta Van Dading tersebut, maka Para pihak telah menjalankan isi Akta Van Dading dengan ditandatangani Akta Persetujuan Bersama Dan Pemberian Jaminan Nomor 11, tanggal 20-06-2007 (dua puluh bulan enam tahun dua ribu tujuh) yang dibuat dihadapan Muhani Salim, Sarjana Hukum :

48. Bahwa kemudian, Para pihak juga telah melaksanakan Pasal 2 ayat (2) Isi Akta Van Dading, yang mengatur tentang penjualan tanah dan bangunan Objek Sengketa. Dimana pada pokoknya Para pihak baik Tergugat I dan YIWKI serta Penggugat telah mengupayakan penjualan tanah dan bangunan kepada pihak ketiga dan kemudian hasil penjualan akan dibagi sesuai kesepakatan ;

49. Bahwa kemudian pada tanggal 20-06-2007 (dua puluh bulan Juni tahun dua ributujuh), Penggugat yang saat itu diwakili oleh Kanjeng Raden Mas Hario Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH., (Tergugat IX). telah menandatangani Akta Persetujuan Bersama Dan Pemberian Jaminan Nomor: 11, tanggal 20-



06-2007(dua puluh bulan enam tahun dua ribu tujuh) yang dibuat dihadapan Muhani Salim, Sarjana Hukum. Hal mana dalam Pasal 2 Akta Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan Nomor : 11, tanggal 20-06-2007 tersebut Penggugat menyatakan menyerahkan dan melepaskan haknya kepada pihak Tergugat I dan selanjutnya pada Pasal 3 memberikan persetujuan kepada Tergugat I untuk menjual Objek Gugatan kepada Tergugat VIII;

50. Bahwa dengan adanya persetujuan dan sepengetahuan dari Penggugat, maka selanjutnya obyek sengketa tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dalam hal ini Tergugat VIII, sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor; 15, tanggal 20-06-2007 (dua puluh bulan enam tahun dua ribu tujuh) yang dibuat dihadapan Muhani Salim, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta ;

51. Bahwa dengan demikian, proses peralihan hak atas Obyek Sengketa telah dilakukan sesuai Akta Van Dading dan karenanya dalil Penggugat yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dan mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dan pada akhirnya memutus perkara ini untuk menyatakan sah dan berharga sertamengikat secara hukum Akta Persetujuan Bersama Dan Pemberian Jaminan Nomor 11, Akta Kesepakatan Bersama Nomor 12, Akta Pembatalan Nomor 13, Akta Pembatalan Nomor 14, Akta Pengikatan Jual Bell Dan Kuasa Nomor 15, Akta Pemberian Jaminan Nomor 16, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 17, yang kesemuanya dibuat pada tanggal 20-06-2007 (dua puluh bulan enam tahun dua ribu tujuh) oleh Muhani Salim, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta serta menolak seluruh Gugatan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

### III. PERMOHONAN DAN PELAKSANAAN EKSEKUSI PENGOSONGAN BERTENTANGAN DENGAN AKTA VAN DADING.

52. Bahwa dalil Penggugat pada butir 3 dan 4 Surat Gugatan sangat menyesatkan. Permohonan dan Pelaksanaan Eksekusi pengosongan yang dimohon oleh Penggugat nyata-nyata bertentangan dengan Akta Van Dading karena sebelumnya pada tanggal 20 - 06 - 2007 (dua puluh bulan enam tahun dua ributujuh), Penggugat sendiri telah mengetahui dan Menyetujui Penjualan Objek Gugatan berdasarkan adanya ;

Akta Persetujuan Bersama Dan Pemberian Jaminan Nomor 11, Akta Kesepakatan Bersama Nomor 12, Akta Pembatalan Nomor 13, Akta Pembatalan Nomor 14, Akta Pengikatan Jual Bell Dan Kuasa Nomor 15, Akta Pemberian Jaminan Nomor 16, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 17, yang kesemuanya dibuat pada tanggal 20-06-2007 (dua puluh bulan enam tahun



duaribu tujuh) oleh Muhani Salim, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

53. Bahwa dengan demikian tindakan Penggugat mengajukan permohonan Eksekusi dan Pengosongan sebagaimana dalil Penggugat pada butir 3 adalah tindakan yang sewenang-wenang karena Penggugat sudah mengetahui dan menyetujui penjualan kepada pihak ketiga sebelum adanya permohonan eksekusi (Vide Akta No. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tanggal 20-06-2007 (duapuluh bulan enam tahun dua ribu tujuh) oleh Muhani Salim, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tersebut di atas);
54. Bahwa adapun dalam Gugatan a quo, ternyata Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Kanjeng Raden Mas Hario Japto Sulisty Soerjosoermamo, SH., (Tergugat IX) tidak sah mewakili Penggugat saat penandatanganan akta No.11 dan 12 tersebut di atas, hal mana adalah alasan yang tidak masuk akal dan dibuat-buat, karena jelas Tergugat IX saat itu memiliki surat kuasa yang sah sebagai Kuasa Substitusi yang mewakili Penggugat dan saat itu Penggugat tidak ada yang mempermasalahkannya ;
55. Bahwa semestinya, jika ada hubungan hukum lain berkaitan dengan "hak dan kewajiban" antara pihak Kanjeng Raden Mas Hario Japto Sulisty Soerjosoermarno, SH., (Tergugat IX) dengan Penggugat yang belum tuntas. Maka itu bukan menjadi tanggung jawab pihak ketiga. Khususnya Tergugat Ikarena Para pihak telah melaksanakan isi Akta Van Dading sebagaimana mestinya;
56. Bahwa sudah sepatutnya, konflik yang terjadi di dalam organisasi dan kepengurusan Penggugat tidak merugikan pihak-pihak lain khususnya pihak Tergugat I, karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim memeriksakan pada akhirnya memutus perkara ini untuk menyatakan Penggugat bukanlah pemilik/pemegang hak atas Obyek Gugatan, menyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya batal demi hukum permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan Penggugat, permohonan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimohonkan Penggugat dalam perkara a quo serta menolak seluruh Gugatan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
- IV. HAK TERGUGAT I ATAS OBYEK SENGKETA SESUAI DENGAN KEPUTUSAN PRESIDEN NO. 32, TAHUN 1979 TENTANG POKOK-POKOK KEBIJAKSANAAN DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK BARU ATAS TANAH ASAL KONVERSI HAK BARAT DAN TERHADAP SURAT KEPUTUSAN HAK YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT I BELUM PERNAH DIBATALKAN.
57. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat yang menyebutkan Penggugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas Obyek Gugatan ;

58. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi bahwa pada pokoknya yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara a quo adalah ; "bidang tanah yang berasal dan tanah bekas Eigendom Verponding No. 19766 atas nama De Te Batavia Gevestigde Vereeniging "Afdeling Nederlandsch Indie Van Den Nederlandschen Vrouwenbond Tot Verhooging Van Met Zedelijk Bewustzijn", terletak di Jalan Menteng Raya Nomor 37, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta";
59. Bahwa faktanya, secara fisik sejak semula tanah dan bangunan Objek Gugatan dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Hibah dari Christen Vrouwenbond InIndonesia dahulu bernama "Afdeling Nederlandsch Indie Van Den Nederlandschen Vrouwenbond Tot Verhooging Van Met Zedelijk Bewustzijn" sebagaimana yang sesuai dan ternyata dalam Akta Hibah Nomor 11, tanggal 4-5-1984 (empat bulan Mei tahun seribu sembilan ratus delapan puluh empat) yang dibuat oleh Nico Rudolf Makahanap, Notaris di Jakarta dan Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiarni Rumah Yang Masih Dikuasai Gubernur DKI Jakarta dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Perumahan tanggal 17-7-1981 (tujuh belas bulan Juli tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu), No. TS. 1.03/0001/04.84 ;
60. Bahwa penguasaan fisik atas tanah dan bangunan Objek Gugatan oleh Tergugat I selaku pemegang hibah atas bidang tanah diperkuat dengan Berita Acara Peninjauan Lapangan dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tanggal 13-10-2000 (tiga belas bulan Oktober tahun dua ribu), yang diketahui Lurah Kebon Sirih No. 286/23/JP/2000, tanggal 13-12-2000 (tiga belas bulan Desember tahun dua ribu) hingga kemudian dialihkan kepada Tergugat VIII;
61. Bahwa Alas Hak Tergugat I atas Objek sengketa sesuai dengan Keputusan Presiden No. 32, tahun 1979, dimana prioritas permohonan hak diberikan pihak yang menguasai fisik tanahnya ;
62. Berdasarkan uraian di atas, jelaslah dalil Penggugat pada butir 9, 10 dan 14, 15, 16, 17 dan 19 tidak benar dan perbuatan Tergugat I yang mengajukan permohonan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 800/Kebon Sirih dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Kebon Sirih bukanlah perbuatan melawan hukum. Demikian pula perbuatan Tergugat II mengeluarkan Surat Keputusan No. 570.31-658, tertanggal 07-03-2001, perbuatan Tergugat III yang mengeluarkan Surat Keputusan No. 003/02-550.2-

Halaman 49 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



09.01-2003, tertanggal 17 Januari 2003 dan perbuatan Tergugat IV yang mengeluarkan Surat Keputusan No. 518/413-550.2-09.01-2004, tertanggal 26-04-2004 bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan Keputusan Presiden No. 32, tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3, Tahun 1979.yang mana prioritas permohonan hak atas tanah-tanah bekas hak barat diberikan kepada pihak yang menguasai fisik tanahnya

63. Bahwa disamping itu terhadap Surat Keputusan BPN RI No. 003/02-550.2-09.01-2003, tanggal 17 Januari 2003 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat No. 518/413-550.2-09.01-2004, tanggal 26 April masing sebagai dasar penerbitan Sertifikat No. 800/Kebon Sirih dan Sertipikat No.840/Kebon Sirih belum Pernah Dibatalkan ;

64. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelaslah Tergugat I adalah pemilik yang sah atas Objek Gugatan a quo karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dan pada akhirnya memutus perkara ini untuk menyatakan Penggugat bukanlah pemilik/pemegang hak atas Obyek Gugatan, menyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya batal demi hukum permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan Penggugat dalam perkara a quo , menyatakan sah dan berharga serta mengikat secara hukum HGB 800 dan HGB 840 serta menolak seluruh Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

**V. JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLBH PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT I TIDAK DIDASARI DENGAN ITIKAD BAIK.**

65. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 6, 7 dan 8 dalam Gugatan yang menyebutkan Pihak Penggugat menjual obyek sengketa dan “dibeli dengan itikad baik” oleh Turut Tergugat I adalah dalil dan pemahaman yang keliru ;

66. Bahwa terang dan jelas, pada tanggal 12 Juli 2007, Penguasaan fisik atas obyek sengketa dan kepemilikan HGB 800 dan HGB 840 masih dibawah penguasaan dan atas nama Tergugat I. Sehingga dapat dipertanyakan apa yang menjadi dasar Penggugat dapat mengalihkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat I;

67. Bahwa disamping itu, Penggugat telah terikat dengan Akta Van Dading yang ditandatangani oleh Tergugat I, Penggugat, dan YWKI pada tanggal 9 Oktober 1997. Hal mana untuk melaksanakan isi Akta Van Dading tersebut telah dilakukan perikatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat VIII yang diketahui dan disetujui Penggugat pada tanggal 20 Juni 2007 ;

Dengan demikian Penggugat justru melakukan perikatan jual beli kepada Turut Tergugat I dengan itikad yang sangat buruk ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

68. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas secara keseluruhan dalil-dalil Penggugat pada butir 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 karena hal-hal yang akan diuraikan dibawah ini;
69. Bahwa Tergugat I selaku pihak yang memegang hak dan menguasai fisik atas Objek Gugatan adalah pihak yang berhak melakukan tindakan hukum terhadap Objek Gugatan termasuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana termaksud pada Akta No. 11 dan 12, tertanggal 20-06-2007 dan mengalihkan hak atas tanah kepada pihak Tergugat VIII sebagaimana termaksud pada Akta No. 15, tertanggal 20-06-2007 ;
70. Bahwa Akta-Akta termaksud dibuat sesuai dan berdasarkan hukum oleh pihak-pihak yang berhak dan karenanya Akta No. 11 dan 12, tertanggal 20-06-2007 dan pengalihan hak atas tanah kepada pihak Tergugat VIII sebagaimana termaksud pada Akta No. 15, tertanggal 20-06-2007 adalah sah dan berharga serta mengikat secara hukum ;
71. Bahwa selaku pembeli Tergugat VIII haruslah mendapat perlindungan hukum, dikarena merupakan pembeli yang beritikad baik dan pengalihan hak dilakukan dari Tergugat I yang adalah pemegang hak yang sah ;
72. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada butir 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 sebagaimana mana telah diuraikan dalam bagian Eksepsi, Gugatan ini bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;
73. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan baik pada bagian Eksepsi maupun pada bagian pokok perkara, Tergugat I pun menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 43, 44, 45, 46;

Berdasarkan seluruh uraian Tergugat I dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk berkenan serta memberikan putusan, sebagai berikut:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
  - Menyatakan sah dan berharga serta mengikat secara hukum Surat Perjanjian Perdamaian (Akta Van Dading) tanggal 9 Oktober 1997 ;
  - Menyatakan Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
  - Menyatakan sah dan berharga serta mengikat secara hukum ;
- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 800/Kebon Sirih (HGB 800), tertanggal 23-01-2003 (dua puluh tiga bulan Januari tahun dua ribu tiga), dengan luas tanah sebesar 4.655 M2 (empat ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 09/2001, tanggal 17-04-2001 (tujuh belas bulan April tahun dua ribu satu) dan;

Halaman 51 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Kebon Sirih (HGB 840), tertanggal 14-06-2004 (empat belas bulan Juni tahun dua ribu empat) dengan luas tanah sebesar 714 M2 (tujuh ratus empat belas meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 00005/2004 tanggal 1-04-2004 (satu bulan April tahun dua ribu satu);
- Menyatakan sah dan berharga serta mengikat secara hukum :
  - a. Akta Persetujuan Bersama Dan Pemberian Jaminan Nomor 11;
  - b. Akta Kesepakatan Bersama Nomor 12;
  - c. Akta Pengikatan dual Beli Dan Kuasa Nomor 15;yang kesemuanya dibuat pada tanggal 20-06-2007 (dua puluh bulan enam tahun dua ribu tujuh) oleh Muhani Salim, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;
- Menyatakan sah pengalihan hak dilakukan dari Tergugat I kepada Tergugat VIII berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor 15, tanggal 20-06-2007 (dua puluh bulan enam tahun dua ribu tujuh) dibuat oleh Muhani Salim, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;
- Menyatakan Tergugat VIII adalah pembeli yang beritikad baik dan mendapat perlindungan hukum ;
- Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan perkara ini Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat;

Atau : Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV mengajukan Jawaban secara tertulis yang diajukan ke persidangan pada tanggal 11 Februari 2015., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

## A. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITISCONSORTIUM).

Bahwa berkaitan dengan dasar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.800 dan 840/Menteng atas nama Tergugat I, dan berdasarkan catatan pada Buku Tanah di Kantor Tergugat IV, obyek sengketa telah beralih kepada Perseroan Terbatas PT. Bangun Inti Artha, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akte Jual Beli No.386/2013, tanggal 29-07-2013, yang dibuat dihadapan Henny Kurnia Tjaja, Sarjana Hukum, PPAT di Jakarta, maka sudah seharusnya Sdri. Henny Kurnia Tjaja, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah dan Perseroan Terbatas PT. Bangun Inti Artha, berkedudukan di Jakarta, selaku pemegang Hak atas sertipikat a quo diikuti

Halaman 52 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



sertakan dalam Perkara a quo untuk menjelaskan keabsahan peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut;

Bahwa oleh karena Gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

**B. TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT IV KEPADA PENGGUGAT.**

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 17, 18 dan 19, halaman 17, dan 18 Gugatan a quo, yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum ;
2. Bahwa faktanya Tergugat IV memiliki dasar/bukti yang cukup dalam hal penerbitan SHGB No.800, dan 840/Kebon Sirih, atas nama Tergugat I, Justru Penggugat yang dengan itikad tidak baik berusaha untuk mengelabui Yang Mulia Majelis Hakim dengan mengaburkan fakta mengenai penerbitan sertifikat a quo atas nama Tergugat I;
3. Bahwa oleh karena penerbitan SHGB atas nama Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatana quo atau menyatakan Gugatan setidaknya tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa terhadap dalil Penggugat butir 9 halaman 10 adalah dalil yang mengada-ada senyatanya selama dalam persidangan perkara No.279/Pdt.G/1995, dalam proses Pemberian Hak terhadap obyek sengketa pada tanggal 27 Oktober 1997 telah terjadi Perjanjian Perdamaian antara Ikatan Wanita Kristen Indonesia (IWKI) dengan Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia (PGI) dan Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI), dimana dalam Perjanjian Perdamaian tersebut dalam Pasal-Pasalnya menyebutkan antara lain :

Pasal 3 :

Dengan disetujui dan ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian (Akta





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Van Dading) ini maka terhitung sejak hari Rabu tanggal 9 Oktober 1997, sengketa /persoalan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua mengenai tanah dan gedung asrama yang ada diatasnya terletak di Jin. Menteng Raya No.37, Jakarta Pusat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Gedung Trisula;

Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;

Sebelah Selatan : Jalan Kali Pasir;

Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya;

Dianggap selesai seluruhnya.

Sehingga dengan demikian isi Putusan Pengadilan Negari Jakarta Pusat No.279/PdtG/1995/PN.Jkt Pst, tanggal 12 April 1996, jo. Putusan PengadilanTinggi Jakarta No.767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 29 Januari 1997, telah dengan tuntas diselesaikan secara kekeluargaan dan oleh sebab itu tidak akan ada tuntutan menuntut lagi antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua dikemudian hari;

3. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah bidang tanah :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 800/Kebon Sirih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.09/2001, tanggal 17-04-2001, luas 4.655 diterbitkan tanggal 23-1-2003, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional OKI Jakarta No.003/02-550.2-09.1-2003, tanggal 17-01-2003, berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom No.19766, sebagian,terletak di Jin. Menteng Raya No.37, Kelurahan Kebon Sirih, Kec. MentengKota Administrasi Jakarta Pusat tercatat atas nama Persekutuan GerejaGereja di Indonesia (PGI);

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang dari Pejabat Lelang Kelas II, Kantor Wilayah III Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara No. RL-023/PL.II.12/2007, tanggal 13-09-2007, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.BOO/KebonSirih, atas nama Persekutuan Gereja Gereja di Indonesia (PGI) beralih kepada Perseroan Terbatas PT. Wijaya Wisesa Reality, berkedudukan di Jakarta ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.386/2013, tanggal 29-07-2013, yang dibuat dihadapan Henny Kurnia TJaja, Sarjana Hukum, PPAT di Jakarta, sertipikat Hak Guna Bangunan No.800/Kebon Sirih beralih haknya dari Perseroan Terbatas PT. Wijaya Wisesa Reality, berkedudukan di Jakarta, kepada Perseroan Terbatas PT. Bangun Inti Artha, berkedudukan di Jakarta ; -

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Kebon Sirih, sebagaimana

Halaman 54 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Surat Ukur No.00005/2004, tanggal 01-04-2004, luas 714 M2, diterbitkan tanggal 14-6-2004, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat No.518/413-550.2-09.01-2004, tanggal 26-04-2004, berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom No.19766, terletak diJin. Menteng Raya No.37, Kelurahan Kebon Sirih, Kec. Menteng KotaAdministrasi Jakarta Pusat tercatat atas nama Persekutuan Gereja Gereja diIndonesia (PGI);

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang dari Pejabat Lelang Kelas II, Kantor Wilayah III Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara No. RL-023/PL.II.12/2007, tanggal 13-09-2007, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.840/KebonSirih, atas nama Persekutuan Gereja Gereja di Indonesia (PGI) beralih kepada Perseroan Terbatas PT. Wijaya Wisesa Reality, berkedudukan di Jakarta ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat IV mohon kepadaMajelis Hakim yang terhormat untuk mengadili dan memutuskan perkara aquo dengan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI;

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh Biaya Perkara ;
3. Menyatakan proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.800/KebonSirih, dan Hak Guna Bangunan No.840/Kebon Sirih, sesuai prosedur yang berlaku;

Apabila Ketua Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 25 Pebruari 2015 dan diajukan ke persidangan pada tanggal 25 Pebruari 2015., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut;

## I. LATAR BELAKANG.

### A. URAIAN PERISTIWA HUKUM.

1. Sengketa Hukum Antara Persekutuan Gereja-Gereja Di Indonesia (InCasu Tergugat 1) Dan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (In CasuPenffguffat).
  - 1.1. Bahwa sebelum adanya perkara a quo antara Penggugat danTergugat

Halaman 55 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 telah bersengketa atas objek berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat ("Tanah dan bangunan Menteng 37") dengan perincian sebagai berikut:

- (i) Seluas 4.655 M2 sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 800/Kebon Sirih, yang diterbitkan pada tanggal 23 Januari 2003 (selanjutnya disebut "SHGB No. 800") ; dan ;
- (ii) Seluas 714 M2 sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Kebon Sirih, yang diterbitkan pada tanggal 14 Juni 2004 (selanjutnya disebut "SHGB No. 840");

1.2. Bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat I atas Tanah dan bangunan Menteng 37 terbukti dengan adanya ;

- (i) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 279/PDT.G/1995/PN.JKT.PST., tanggal 12 April 1996 Juncto;
- (ii) Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 767/PDT/1996/ PT.DKI., tanggal 20 Januari 1997 Juncto;
- (iii) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Kasasi) Nomor :2165K/PDT/1998., tanggal 10 Februari 2000 Juncto;
- (iv) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Peninjauan Kembali) Nomor: 838 PK/PDT/2001., tanggal 5 September 2002 secara bersama-sama disebut sebagai ("Putusan Perdata antara PGI dan IWKI");

2. Surat Perjanjian Perdamaian (Akta Van Dading) Tanggal 9 Oktober 1997 Yang Ditandatangani Oleh Persekutuan Gereja-Gereja Di Indonesia (In Casu Tergugat I), Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia Dan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (In Casu Penggugat);

2.1. Bahwa selanjutnya Tergugat I, Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia(selanjutnya disebut "YWKI") dan Penggugat sepakat untuk menyelesaikan sengketa hukumnya diluar pengadilan sebagaimana terbukti dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian (AktaVan Dading) tanggal 9 Oktober 1997 antara Tergugat I, YWKI dan Penggugat (selanjutnya disebut "Perjanjian Perdamaian") yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 Juli 1999 yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

- (i) Penggugat dan Tergugat I memiliki sengketa hukum atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan akan melakukan penyelesaian secara kekeluargaan atas sengketa hukum tersebut;

Halaman 56 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



- (ii) Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dan setuju untuk menyelesaikan dan mengakhiri permasalahan atau sengketa mengenai SHGB No. 800 dan SHGB No. 840;
- (iii) Tergugat I akan melakukan pencabutan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 767/PDT/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 279/PDT.G/1995/PN.JKT.PST., tanggal 12 April 1996 dan;
- (iv) Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk mengesampingkan Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali) No. 838PK/PDT/2001, tanggal 5 September 2002 juncto Putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) No. 2165 K/Pdt/1998, tanggal 10 Februari 2000 Juncto Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/ PN.Jkt.Pst, tanggal 12 April 1996 sehingga tidak dapat dieksekusi (unenforceable);

2.2. Bahwa sebagai implementasi dari Perjanjian Perdamaian dimana Tergugat I dan Penggugat wajib menyelesaikan sengketa atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 secara kekeluargaan maka Tergugat I sepakat untuk mencabut Permohonan Kasasinya ke Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap Putusan Pengadilan Tinggi OKI Jakarta No.767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, tanggal 12 April 1996 ;

3. Ketidaktahuan Tergugat I Dalam Membuat Akta Pencabutan Atas Perkara Antara Penggugat dan Tergugat I Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

3.1. Bahwa dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- (i) Pada saat Penggugat dan Tergugat I menandatangani Perjanjian Perdamaian proses pemeriksaan perkara termaksud pada tingkat Kasasi telah berlangsung;
- (ii) Ketidaktahuan Tergugat I dalam membuat Akta Pencabutan atas perkara antara Penggugat dan Tergugat I pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Maka pemeriksaan perkara pada tingkat Kasasi tersebut tetap berlangsung dan tidak dihentikan prosesnya sehingga Mahkamah Agung Republik Indonesia menjatuhkan Putusan Kasasi Nomor ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2165K/PDT/1998, tanggal 10 Februari 2000 (Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi tidak mengetahui adanya Perjanjian Perdamaian antara Tergugat I, YWKI dan Penggugat);
- 3.2. Bahwa atas putusan kasasi Nomor : 2165K/PDT/1998., tanggal 10 Februari 2000 Tergugat I mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali atas Putusan Kasasi tersebut semata-mata untuk mencabut kembali Permohonan Kasasi yang diajukan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 dan selanjutnya Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 838 PK/PDT/2001, tanggal 5 September 2002 memutuskan untuk mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali untuk mencabut Permohonan Kasasi termaksud (Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali telah mengetahui adanya Perjanjian Perdamaian antara Tergugat I, YWKI dan Penggugat);
- 3.3 Bahwa dengan dilakukannya penyelesaian diluar pengadilan antara Penggugat dan Tergugat I melalui Perjanjian Perdamaian maka pemblokiran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada instansi tanah terkait dicabut dan oleh karenanya Tergugat I dapat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat tanah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37;
- 3.4 Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian perdamaian, maka Tergugat I melakukan pengurusan penerbitan Sertipikat tanah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (selanjutnya disebut "Tergugat IV") dimana selanjutnya Tergugat IV menerbitkan;
- (i) SHGB No. 800 untuk bidang tanah seluas 4.655 M2, yang diterbitkan pada tanggal 23 Januari 2003, terdaftar atas nama Tergugat I dan;
  - (ii) SHGB No. 840 untuk bidang tanah seluas 714 M2, yang diterbitkan pada tanggal 14 Juni 2004, terdaftar atas nama Tergugat I;

Berdasarkan uraian diatas maka terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sehingga berwenang untuk melakukan penjualan kepada pihak ketiga lainnya ;

4. Peralihan Tanah dan Bangunan Menteng 37 Dari Penggugat Kepada

Halaman 58 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





Almarhum Hans Sulaiman Dan Kartika Supryanata (In Casu Tergugat XI) Yang Melibatkan K.R.M.H Japto Sulisty Soerdjosoemamo (In Casu Tergugat IX).

- 4.1 Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Hans dan Kartika berdasarkan PPJB 24 Maret 1994 terjadi jauh lebih dulu sebelum Turut Tergugat I melakukan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Penggugat berdasarkan Dokumen Pengikatan – sehingga bagaimana mungkin Pemohon Peninjauan Kembali III (dahulu Termohon Kasasi III / Pembanding I / Tergugat II Intervensi - 2) melakukan pengikatan jual beli dengan Pemohon Peninjauan Kembali II (dahulu Termohon Kasasi II / Pembanding II / Tergugat II Intervensi - 1) atas Tanah dan Bangunan padahal Pemohon Peninjauan Kembali III (dahulu Termohon Kasasi III / Pembanding I / Tergugat II Intervensi - 2) telah menjual Tanah dan Bangunan kepada Hans dan Kartika ? ;
- 4.2 Bahwa Penggugat telah mengalihkan haknya kepada Almarhum Hans Sulaiman dan Nyonya Kartika Supryanata (selanjutnya disebut “Tergugat XI”) dengan menandatangani Akta Perikatan Untuk Jual Beli Nomor 87, tanggal 24 Maret 1994 (selanjutnya disebut “PPJB 24 MARET 1994”) dibuat dihadapan Rizam Fadillah Tajudin S.H., pengganti dari H.Abdul Kadir Usman, Notaris di Jakarta dimana PPJB 24 Maret 1994 tidak pernah dibatalkan secara hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi Para pembuatnya ;
- 4.3 Bahwa selanjutnya Tergugat XI memberikan kuasa kepada KRMH. Japto Sulisty Soerjosoemarno, SH (selanjutnya disebut “Tergugat IX”) sehubungan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan Surat Kuasa No. 1, tanggal 2 Oktober 2006 dibuat dihadapan Ny. Ninuk Kartini, SH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut “Surat Kuasa 2 Oktober 2006”) yang memberikan kuasa kepada Tergugat IX sehingga Tergugat IX dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat XI termasuk tetapi tidak terbatas untuk (i) menjual, mengalihkan, menyerahkan dan/atau memindahtangankan dengan cara apapun juga atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 (ii) menandatangani akta perdamaian dengan pihak manapun juga dan hal lain yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37;
- 4.4. Bahwa selanjutnya Tergugat IX atas nama Tergugat XI berdasarkan Surat Kuasa 2 Oktober 2006 berwenang melakukan transaksi hukum sehubungan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada PT Nirwana Harapan Tunggal (in casu Tergugat VIII) sebagaimana diatur



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan tanggal 20 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim (selanjutnya disebut "Akta Pemberian jaminan No.11");

5. Akta Pemberian Jaminan No. 11 antara Penggugat dan Tergugat I.

5.1 Bahwa sekalipun Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 namun Penggugat melakukan pemblokiran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat IV) namun Penggugat telah setuju untuk mencabut pemblokiran tersebut dengan menjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Tergugat VIII sebagaimana terbukti dalam Akta Pemberian jaminan No.11 ;

5.2 Bahwa guna menyelesaikan permasalahan terkait pemblokiran yang telah dilakukan oleh Penggugat dan untuk menguatkan Perjanjian perdamaian, maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membuat Akta Pemberian Jaminan No. 11 yang menyatakan sebagai berikut :

- (i) Penggugat tidak akan menuntut kepemilikan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana termaktub dalam SHGB No.800 dan SHGB No. 840 yang terdaftar atas nama Tergugat I;
- (ii) Penggugat menyerahkan dan melepaskan hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Tergugat I;
- (iii) Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mewakili Penggugat untuk mencabut pemblokiran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat IV) dan;
- (iv) Penggugat menyatakan persetujuannya agar Tergugat I menjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada PT. Nirwana Harapan Tunggal (in casu Tergugat VIII);

6. Transaksi Pengikatan Jual Beli Antara Tergugat VIII Dengan Tergugat I.

6.1 Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 12 tanggal 20 Juni 2007, dibuat dihadapan Muhani Salim, S.H, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Tergugat X") (selanjutnya disebut "Akta Kesepakatan Bersama No. 12"), maka Tergugat I akan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Tergugat VIII dan pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 akan dilakukan oleh Tergugat VIII sebesar Rp 34.898.500.000,- (tigapuluh empat miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratusribu Rupiah) dengan perincian pembayaran sebagai berikut:

Halaman 60 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

**Disclaimer**

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



- 1) Penggugat, dan ahli waris Tergugat XI sebesar Rp. 17.000.000.000 terbukti dengan Cek Citibank No. 179553 tertanggal 20 Juni 2007;
  - 2) Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.000,- dengan Cek Citibank No.179547 tertanggal 20 Juni 2007;
  - 3) Donny Perdana Halim sebesar Rp. 750.000.000,- untuk pengosongan Tanah dan Bangunan Menteng 37;
  - 4) Pembayaran pajak penghasilan atas penjualan Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebesar Rp. 2.500.000.000,-;
  - 5) Biaya broker sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
  - 6) Pembatalan pengikatan jual beli antara Tergugat / dengan Wiratama sebesar Rp. 2.000.000.000,-;
  - 7) Pembatalan perjanjian kerjasama Tergugat I / Wiratama dengan Ny. Lisa Megawati sebesar Rp. 7.648.500.000,-;
  - 8) Penggantian biaya dan Jasa pengurusan Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebesar Rp. 2.000.000.000,- berupa cek Citi Bank, tanggal 20 Juni 2007 No. 179554;
- 6.2. Bahwa sebagai implementasi dari Akta Kesepakatan Bersama No. 12 maka selanjutnya Tergugat I mengadakan pengikatan jual beli dengan Tergugat VIII dan memberikan kuasa secara mutlak kepada Tergugat VIII untuk dan atas nama Tergugat I melakukan penjualan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 15 tanggal 20 Juni 2007 (selanjutnya disebut "AKTA PPJB dan Kuasa No. 15"), dibuat dihadapan Muhani Salim, SH., Notaris di Jakarta (in casu Tergugat X);
- 6.3 Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Tergugat VIII telah menyelesaikan seluruh urusan dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan melakukan pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebesar Rp.34.898.500.000,- (tiga puluh empat miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) sebagaimana termaktub dalam Akta Kesepakatan bersama No. 12 agar tidak terjadi permasalahan di masa yang akan datang namun setelah dilakukannya pembayaran termaksudoleh Tergugat VIII, Penggugat dan Turut Tergugat I secara melawan hukum malahan melakukan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
7. Itikad Buruk Penggugat Dengan Melakukan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan Menteng 37 Kepada Turut Tergugat I.

- 7.1 Bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I menandatangani Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 12 Juli 2007 (selanjutnya disebut "PPJB 12 Juli 2007") padahal Penggugat telah melakukan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Tergugat XI berdasarkan PPJB 24 Maret 1994 ;
- 7.2 Bahwa Turut Tergugat I tidak melakukan pemeriksaan di lapangan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dimana Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I;
- 7.3 Bahwa tindakan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dimana sebelumnya Penggugat telah menandatangani PPJB 24 Maret 1994 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat XI (PPJB 24 Maret 1994 belum dibatalkan) namun Penggugat kembali melakukan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Turut Tergugat I (dimana SHGB NO. 800 dan SHGB NO. 840 terdaftar atas nama Tergugat I);
- 7.4 Bahwa berdasarkan uraian termaksud diatas jelas terbukti bahwa :
  - (i) Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk melakukan pengalihan kepemilikan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I dan;
  - (ii) Turut Tergugat I selaku pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik;
8. Tergugat VII Mendapatkan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 Melalui Pelelangan Yang Dimohonkan Oleh Tergugat VIII.
  - 8.1 Bahwa Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana terbukti dalam SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 merupakan milik dari Tergugat I sehingga Tergugat VIII melakukan pembelian dari pemilik Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang sah yaitu Tergugat I dengan harga jual beli sebesar Rp. 34.898.500.000,- (tiga puluh empat miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
  - 8.2 Bahwa berdasarkan Kuasa pada Akta PPJB dan Kuasa No. 15, maka Tergugat VIII melaksanakan penjualan di muka umum (lelang) sebagaimana terbukti dengan adanya ;
    - (i) Surat Keterangan No. : S.Ket-122/WPL03/PLII.12/2007, tanggal 14 September 2007 (selanjutnya disebut "Surat Lelang 14 Sept 2007"); dan;
    - (ii) Risalah Lelang No. : RL-023/PL. 11.12/2007, tertanggal 13

Halaman 62 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2007 (selanjutnya disebut "Risalah Lelang");

- 8.3 Bahwa selanjutnya berdasarkan Risalah Lelang, maka PT Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) ditetapkan sebagai pemenang lelang atas SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 ;
- 8.4 Bahwa selanjutnya Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat IV) pada tanggal 18 Desember 2007 mencatatkan nama PTWijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) sebagai pemilik atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana termaktub dalam SHGB No.800 dan SHGB No. 840 ;
9. Pelaksanaan Bksekusi Oleh Juru Sita Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Atas Permohonan Penggugat.
  - 9.1 Bahwa sekalipun terdapat Perjanjian Perdamaian yang mengesampingkan Putusan Perdata antara PGI dan WKI namun Penggugat secara melawan hukum tidak melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian sebagaimana mestinya dan malahan melakukan permohonan pelaksanaan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan WKI;
  - 9.2 Bahwa berdasarkan surat permohonan eksekusi pengosongan atas SHGB No. 800 dan SHGB No. 840, tanggal 5 Juli 2007 Nomor; 25/Apd-eksA/II/2007 dari Dja'far Tuasikal SH, selaku kuasa dari Penggugat maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengeluarkan Penetapan Nomor; 025/2003. Eks, tanggal 21 Agustus 2007 untuk melakukan eksekusi pengosongan atas SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 sehingga amat jelas dan nyata bahwa Penggugat telah dengan sengaja dan beritikad buruk dengan melanggar Perjanjian perdamaian ;
- B. UPAYA HUKUM YANG TELAH DITEMPUH DAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENTENG 37.
10. Sehubungan Dengan Sengketa Tata Usaha Negara.
  - 10.1. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Provinsi OKI Jakarta (in casu Tergugat IV) menerbitkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah No. 061-550.2-09.01-BTL-2008 tanggal 31 Maret 2008 ("SK BPN") yang pada pokoknya membatalkan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 atas nama Tergugat I;
  - 10.2. Bahwa atas SK BPN tersebut Tergugat VII kemudian mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 18 April 2008 dengan register perkara No. 44/G/2008/PTUN-JKT dengan Para pihak sebagai berikut;

Halaman 63 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat : PT Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII);  
Penggugat II Intervensi : Ny. Kartika Supryanata (in casu Tergugat XI);  
Tergugat : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta (in casu Tergugat III) ;  
Tergugat II Intervensi : Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I); Tergugat II Intervensi II: Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat);

10.3. Bahwa atas gugatan Tergugat VII tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara telah menjatuhkan amar putusan yang menyatakan membatalkan SK BPN ;

10.4. Bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta (in casu Tergugat III) dan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) telah mengajukan banding dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta telah menjatuhkan putusan berupa menerima eksepsi dari Para Tergugat dan menyatakan gugatan PT. Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) tidak dapat diterima ;

10.5. Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut maka PT. Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) telah mengajukan kasasi dan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan No. 254 K/TUN/2009, tanggal 31 agustus 2009 yang intinya menyatakan batal dan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta (in casu Tergugat III) untuk mencabut SK BPN ;

10.6. Bahwa atas putusan kasasi maka Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I), Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta (in casu Tergugat III) dan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat) telah mengajukan peninjauan kembali dan Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali telah menjatuhkan Putusan Nomor: 10 PK/TUN/2011 tanggal 9 Mei 2011 yang intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari Para pemohon

peninjauan kembali [menyatakan batal dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta (in casu Tergugat 111) untuk mencabut SK BPN];

Halaman 64 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

## Disclaimer

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



11. Sehubungan dengan Sengketa Perdata.

11.1. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2008 Hendrew Sastra Husnandar (incasu Turut Tergugat I) mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah nomor register No. 212/Pdt/G/2008/PN.JKT.PST ("Perkara Perdata 212") dengan Para pihak sebagai berikut;

Penggugat : Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I);

Tergugat I : PT. Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) ;

Tergugat II : PT. Nirwana Harapan Tunggal (in casu Tergugat VIII);

Tergugat III : Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia (in casu Tergugat I);

Tergugat IV : Kanjeng Raden Mas Haiio Japto Sulistyio (in casu Tergugat IX);

Tergugat V : Notaris Muhani Salim, SH (in casu Tergugat X);

Tergugat VI : Drs. Harry Hardiyanto, SH MBA (in casu Tergugat VI);

Turut Tergugat I : Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Badan Pertanahan Nasional (in casu Tergugat III);

Turut Tergugat II : Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat);

Voeging Kepentingan.

Turut Tergugat II : Marijke Rooselien Sopaheluwakan, SH (in casu Turut Tergugat II);

11.2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perkara No. No.212/PDT/G/2008/PN.JKT.PST, tanggal 19 Maret 2009 ("Putusan PN") pada intinya menyatakan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) sebagai satu-satunya pemegang hak Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan memerintahkan PT. Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Menteng 37;

11.3. Bahwa atas Putusan PN maka Tergugat VII dan Tergugat VIII telah mengajukan banding dan Pengadilan Tinggi Jakarta telah menjatuhkan putusan No. 550/PDT/2009/PT.DKI, tanggal 18 Februari 2010 ("Putusan PT") yang intinya menyatakan Menyatakan gugatan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) tidak dapat diterima ;



- 11.4. Bahwa atas Putusan PT, maka Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) telah mengajukan permohonan kasasi dan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan No.285 K/PDT/2011 ("Putusan Kasasi") yang pada intinya menyatakan menolak permohonan kasasi dari Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I);
- 11.5. Bahwa atas Putusan Kasasi, maka Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) telah mengajukan permohonan peninjauan kembali dan Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali telah menjatuhkan putusan No. 109 PK/PDT/2012, tanggal 4 September 2012 ("Putusan PK") yang pada intinya menyatakan menolak permohonan peninjauan kembali dari Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I);
- Untuk selanjutnya Putusan PN, Putusan PT, Putusan Kasasi dan Putusan PK secara bersama-sama disebut ("Putusan In Kracht");
- 11.6. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka secara Putusan In Kracht telah menyatakan dengan jelas bahwa Tergugat VIII telah melakukan pembelian yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dari pemilik yang sah yaitu Tergugat I dan berdasarkan Risalah Lelang, maka Tergugat VII telah melakukan pembelian secara sah dimuka umum atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
12. Sehubungan dengan Perkara Pidana.
- 12.1. Bahwa berdasarkan Laporan Polisi : LP/1008/IV/2008/SPK UNIT III, tanggal 21 April 2008 H. Malik selaku karyawan Tergugat VII telah melaporkan dugaan tindak pidana yang diduga dilakukan oleh Lady Wara Ina Latuperissa (pengurus pada Penggugat) pada Kepolisian Daerah Metro Jaya atas dugaan tindak pidana berupa Tindak pidana penipuan, penggelapan, menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik, penggelapan hak benda tidak bergerak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana ("KUHP"), Pasal 372 KUHP, Pasal 266 ayat (1) KUHP, Pasal 385 ayat (1) ke 1 KUHP yang terjadi tanggal 12 Juli 2007 di Kantor Notaris Marijke Roselien, S, SH (in casu Turut Tergugat II) yang dilakukan oleh Lady Wara Ina Latuperisa dkk dengan cara Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus pada Penggugat dengan melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan ;
- Anjas Indra Susena sebagaimana Akta pengikatan Jual Beli No. 3



tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Ny. Marijke Rooselin, SH;

- Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) sebagaimana Akta PPJB 12 JULI 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Marijke Rooselien S, SH (in casu Turut Tergugat II) ;

12.2. Bahwa berdasarkan Putusan No. : 1220/Pid.B/2010/PN.JKT.BRT, pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat ("Putusan Pidana"), maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara a quo telah memutus antara lain sebagaiberikut :

- (i) Terdakwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat) terbukti bersalah melakukan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik berupa Akta Perjanjian PengikatanJual Beli Nomor 2 tanggal 12 Juli 2007, dibuat dihadapan Marijke Rosalien Sophaleuwakan S.H (in casu Turut Tergugat II) JunctoPPJB 12 JULI 2007 dan;
- (ii) Menjatuhkan pidana penjara terhadap terdakwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus WKI (in casu Penggugat) selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan;

12.3. Bahwa atas Putusan Pidana Terpidana Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus pada Penggugat mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang amar Putusan Bandingnya menyatakan bahwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus pada Penggugat terbukti secara meyakinkan dan bersalah melakukan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik dan dijatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan ;

12.4. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa dalam Putusan Pidana dan putusan Banding Penggugat telah melakukan Perbuatan Pidana dengan memasukkan keterangan palsu pada PPJB 12 JULI 2007 yang dijadikan alas hak oleh Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) sebagai pemegang hak yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;

Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya akan dipatahkan berdasarkan uraian serta fakta hukum dibawah ini;

## II. DALAM KONPENSI:

### A. DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Merupakan Gugatan Yang



Sudah Pernah Diperiksa Dan Diputus Serta Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap Perkara Yang Sama (Exceptio Res Judicata / Ne Bis In Idem).

Landasan Hukum Ne Bis In Idem :

- 1.1. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPER") mengatur Ne Bis In Idem sebagai berikut:

"kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, seal 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";

- 1.2. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.588 K/SIP/1973 pada tanggal 3 Oktober 1973 yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

"Bila mana suatu obyek gugatan yang disengketakan Para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum" yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa "Obyek sengketa" telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan Hakim. "Karena Perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatan maupun obyek-obyek perkara dan juga Penggugat-Penggugatnya yang telah mendapat Keputusan dan Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 Nomor: 350 K/Sip/1970)";

- 1.3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.647 K/SIP/1973 pada tanggal 3 Oktober 1973 yang memuat pertimbangan sebagai berikut ;

"Ada tidaknya asas nebis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap";

- 1.4. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.619 K/Pdt/1984 pada tanggal 15 Januari yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

"Apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No.50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang





subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu berdasar Pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur Ne Bis In Idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima”;

- 1.5. Bahwa mengenai pelaksanaan asas Ne Bis In Idem telah pula diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3, Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan asas Ne Bis In Idem bahwa Ketua Mahkamah Agung menyatakan sebagai berikut:

“Agar azas "ne bis in idem" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka :

- I. Proses di Pengadilan yang sama;
  - a. Panitera harus cermat memeriksa berkas perkara dan melaporkan kepada Ketua Pengadilan apabila terdapat perkara serupa yang telah diputus di masa lalu;
  - b. Ketua Pengadilan wajib memberi catatan untuk Majelis Hakim mengenai keadaan tersebut;
  - c. Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu”;

- 1.6. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan pertama, April 2005, (“Hukum Acara Perdata”) halaman 439 berpendapat:

“Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem atau disebut juga exceptiolevan gewijsde zaak adalah seseorang tidak bisa dituntut atau dibawa kepengadilan dengan dasar perbuatan atau peristiwa yang sama terhadapdirinya yang telah diputuskan oleh hakim, dimana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Asas hukum mengenai Ne Bis In Idem berlaku secara umum untuk semua ranah hukum. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan yang baru untuk memperkarakannyakembali”;

“Intisan dan ketentuan tersebut mengatakan :



- (i) Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu dan;
- (ii) Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur Ne Bis In Idem;
- (iii) Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veddaard)";

1.7. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam Hukum Acara Perdata halaman 441 - 442 berpendapat :

"Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif. Apabila, salah satu diantaranya tidak terpenuhi, pada putusan tidak melekat Ne Bis In Idem :

- (i) Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya.  
Berarti diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diajukan sebelumnya. Bisapihak penggugat atau tergugat. Hal itu dikemukakan dalam Putusan MA No. 1743 K/Pdt/1983, terhadap perkara No.396/Pdt/1986 Medan, dijelaskan bahwa tidak ada pihak yang mengajukan banding.  
sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap Ne Bis In Idem. Selanjutnya terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara No.396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan penggugat dalam perkara sekarang No.187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat Ne Bis In Idem, oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;
- (ii) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.  
Ada atau tidak adanya Ne Bis In Idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal ini tertuang dalam Putusan MA No.647 K/Sip/1973 pada tanggal 3-10-1973 ;

Halaman 70 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



“Karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan kasasi No.350 K/Sip/1973, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

Suatu putusan menurut hukum telah berkekuatan hukum tetap apabila, pertama terhadap putusan itu telah tertutup upaya hukum biasa, yaitu banding dan kasasi. Kedua, dalam hal terhadap suatu putusan tidak diajukan upaya hukum ;

(iii) Putusan Bersifat Positif.

Suatu putusan dapat dikatakan bersifat positif, apabila pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan. Bisa dalam bentuk ;

(a) Menolak gugatan seluruhnya, atau;

(b) Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian;

(iv) Subjek Atau Pihak Yang Berperkara Sama.

Syarat lain yang harus dipenuhi adalah subjek atau pihak yang menjadi pihak dalam perkara terdahulu dengan yang diajukan kemudian adalah sama. Yang dianggap sama pihaknya, meliputi:

(a) Orang yang mendapat hak dan putusan berdasarkan titel umum dan pihak yang berperkara, seperti ahli waris;

(b) Orang yang mendapat hak berdasarkan titel khusus dari pihak yang berperkara, seperti pembeli, penerima hibah, dan sebagainya;

(v) Objek Gugatan Sama.

Ketentuan mengenai syarat objek gugatan sama dapat dilihat dari Putusan MA No.647K/SIP/1973. Menurut putusan tersebut, untuk menentukan ada atau tidaknya Ne Bis In Idem dalam suatu gugatan, tidak ditentukan oleh syarat pihak saja, tetapi terutama ditentukan oleh objek yang sama ;

- 1.8. Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksakan memutus perkara a quo, dalam buku yang berjudul “Rumusan Hukum Hash Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia” yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tahun 2012, halaman 9 butir XVII menyatakan bahwa suatu perkara dapat dianggap sebagai Nebis in Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :



(i) Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan;

(ii) Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

**Perbandingan Atas Gugatan Perdata Dalam Putusan In Kracht dan Gugatan**

No	Substansi	Putusan In Kracht	Gugatan
1	Dasar Hukum Gugatan	Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPER yang berbunyi sebagai berikut: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya Untuk mengganti kerugian tersebut"	Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPER yang berbunyi sebagai berikut : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."
2	Tempat Gugatan	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
3	Objek Gugatan	Tanah dan Bangunan Menteng 37	Tanah dan Bangunan Menteng 37
4	Penggugat	Hendrew Sastra Husnandar Anotasi Hukum SRS Lawyers : IWKI dalam Putusan In Kracht merupakan Turut Tergugat II sekaligus Penggugat Rekonsensi yang telah mengajukan gugatan rekonsensi atas objek perkara Tanah dan Bangunan Menteng 37	Ikatan Wanita Kristen Indonesia Anotasi Hukum SRS Lawyers ; Hendrew Sastra Husnandar dalam Gugatan merupakan Turut Tergugat I
5	Para Tergugat	(i) PT. Wijaya Wisesa Reality selaku Tergugat I; (ii) PT. Nirwana Harapan Tunggal selaku Tergugat II; (iii) Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia selaku Tergugat III; (iv) Kanjeng Raden Mas Hario (KRMH) Japto Sulisty Soerjosoemarno selaku Tergugat IV; (v) Notaris Muhani Salim, SH., selaku Tergugat V	(i) Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia selaku Tergugat I; (ii) Pemerintah Republik Indonesia Qq Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia selaku Tergugat II; (iii) Pemerintah Republik Indonesia Qq Badan Pertanahan Nasional Qq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta selaku Tergugat III; (iv) Pemerintah Republik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		dan ; (vi) Drs. Harry Hardiyanto, SH.,MBA., selaku Tergugat VI.	Indonesia Qq Badan Pertanahan Nasional Qq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Qq Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat selaku Tergugat IV; (v) PT. Balai Lelang Royal selaku Tergugat V; (vi) Pemerintah Republik Indonesia Qq Departemen Keuangan RI Qq Direktur Jenderal Kekayaan Negara Qq Kantor Wilayah III. Pejabat Lelang Kelas II Direktorat Jenderal Kekayaan Negara selaku Tergugat VI; (vii) PT. Wijaya Wisesa Reality selaku Tergugat VII; (viii) PT. Nirwana Harapan Tunggal selaku Tergugat VIII; (ix) KRMH. Japto Sulistyo Soerjosoemarno, SH selaku Tergugat IX; (x) Notaris Muhani Salim, SH selaku Tergugat X dan ; Nyoya Kartika Supryanata Ahli Ahli Waris (Aim) Hans Sulaimans selaku Tergugat XI;
6	Para TurutTergugat	(i) Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Badan Pertanahan Nasional selaku Turut Tergugat I; (ii) Ikatan Wanita Kristen Indonesia selaku Turut Tergugat II dan; (iii) Marijke Rooselien Sophaleuwakan, SH selaku Voeging/Menyertai kepentingan Turut Tergugat II;	(i) Hendrew Sastra Husnandar selaku Turut Tergugat I dan ; (ii) Marijke Roselien Sophaleuwakan selaku Turut Tergugat II;

Halaman 73 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





7	Amar Putusan	<p>Amar Putusan PN :</p> <p>“DALAM POKOK PERKARA :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;</li><li>2. Menyatakan Tergugat VI tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;</li><li>3. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya Pemegang hak penguasaan tanah yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum dan satu-satunya pemegang penguasaan hak tanah yang telah mendapat persetujuan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta sehingga satu-satunya yang berhak mendapatkan hak-hak tanah yang sesuai dengan hak tanah menurut UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960;</li><li>4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;</li><li>5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna, dan apabila diperlukan dengan bantuan alat Negara;</li></ol>	<p>Petition Gugatan :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;</li><li>2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik / pemegang hak berdasarkan hukum Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;</li><li>3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ;</li><li>4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap tanah bekas eigendom verponding No. 19766 seluas +/- 5.480 M2 yang setempat dikenal terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut: Utara : Gedung Trisula Timur : Perumahan Rakyat; Selatan : Jalan Kali Pasir; Barat : Jalan Menteng Raya;</li><li>5. Memerintahkan kepada Tergugat I (in casu PGI) dan Tergugat VII (PT. WWR) ataupun pihak-pihak lain yang menguasai saat ini untuk mengosongkan dan menyerahkan seperti semula kepada Penggugat tanpa beban-beban apapun terhitung paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde) atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;</li></ol>
---	--------------	--	--



	<p>6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap Tanah dan Bangunan Menteng 37;</p> <p>7. Menghukum Turut Tergugat I untuk melaksanakan Surat Keputusan BPN Kanwil DKI Jakarta tanggal 31 Maret 2008 No. SK. 061-550.2-09.01-BTL-2008 dan mematuhi Putusan ini;</p> <p>8. Menghukum Turut Tergugat II untuk mematuhi Putusan ini;</p> <p>9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;</p> <p>DALAM REKONPENSİ:</p> <p>Menolak gugatan ParaPenggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;</p> <p>DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:</p> <p>Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Konpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang keseluruhannya berjumlah Rp.1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);</p> <p>Amar PUTUSAN PT ;</p> <p>"Menehna permohonan banding dan Para Pembanding semula Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonsensi dan Tergugat II Konpensi/Penggugat II</p>	
--	--	--



		<p>Rekonpensi serta Tergugat III;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No 212/PDTG/2008/PN.JKT. Pst tanggal 19 Maret 2009 yang dmohonkan banding tersebut</li></ul> <p>MENGADILISENDIRI: DALAM KONPENSI: DALAM EKSEPSI:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I;</li></ul> <p>DALAM POKOK PERKARA:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;</li></ul> <p>DALAM REKOPENSI:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Menyatakan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III (Tergugat I Konpensi, Tergugat II Konpensi, Turut Tergugat II Konpensi) tidak dapat diterima;</li></ul> <p>DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Menghukum Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)";</li></ul> <p>Amar Putusan Kasasi: "Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Hendrew Sastra Husnandar tersebut; Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara</p>	
--	--	---	--



		<p>dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)";</p> <p>Amar PUTUSAN PK:</p> <p>"Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Hendrew Sastra Husnandar tersebut;</p> <p>Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua Juta lima ratus ribu rupiah)";</p>	
--	--	--	--

- 1.9. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas maka telah terbukti secara jelas dan nyata bahwa Gugatan hanyalah merupakan pengulangan gugatan pada Putusan In Kracht dimana Gugatan diajukan dengan dalil yang sama, diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dan objek sengketa yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan Putusan In Kracht sehingga dalam Gugatan melekat unsur ne bis in idem (exceptio res judicata) meskipun di dalamnya ditambahkan pihak baru yaitu PT. Balai Lelang Royal (in casu Tergugat V);
- 1.10. Bahwa sekalipun dalam Gugatan yang bertindak sebagai Penggugat adalah IWKI sedangkan didalam Putusan In Kracht yang bertindak sebagai Penggugat adalah Hendrew Sastra Husnandar (In Casu Turut Tergugat 1) namun ne bis in idem tidak ditentukan oleh factor kesamaan pihak saja, yang paling utama dalam penentuan ne bis in idem adalah adanya kesamaan objek sengketa dalam hal ini adalah Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang telah diberi status bahwa Tanah dan Bangunan Menteng 37 adalah sah diperoleh dan dimiliki oleh Tergugat VIII berdasarkan Putusan In Kracht;
- 1.11. Bahwa apabila Gugatan yang secara nyata didalamnya melekat ne bis in idem dilanjutkan sampai terdapat putusan mengenai pokok perkaranya dan putusan tersebut bertentangan dengan Putusan In Kracht, maka masyarakat pencari keadilan akan menaruh ketidakpercayaan atas sistem peradilan di Indonesia dikarenakan

Halaman 77 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



peristiwa yang sama yang telah ada ketetapan atas hukumnya namun “dipaksakan” untuk diperiksa kembali dan diadili apalagi apabila putusan atas Gugatan sampai memiliki keputusan yang bertentangan dengan Putusan In Kracht;

- 1.12. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum di atas, Tergugat VII memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan bahwa Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Adalah Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).

YWKI Sepatutnya Ditarik Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo.

- 2.1. Bahwa Penggugat juga seharusnya menarik YWKI selaku pihak dalam perkara a quo karena YWKI merupakan pihak yang juga ikut dalam sengketa hukum antara PGI dengan IWKI atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebelum adanya Perjanjian Perdamaian yang mengesampingkan Putusan Perdata antara PGI dan IWKI dan YWKI Juga sebagai pihak yang disebut didalam Akta Pemberian Jaminan No.11;
- 2.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak ;
- 2.3. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sudah sepatutnya menolak untuk gugatan ini atau setidaknya menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo ;
3. Objek Gugatan Bukan Milik Peng^gat (Enceptio Domini).
- 3.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik dari Tanah dan Bangunan Menteng 37 antara lain melalui dalil-dalilnya sebagai berikut ;  
Vide butir 4 Gugatan ;  
“Bahwa secara hukum Penggugat adalah Pemilik/Pemegang Hak terhadap tanah berikut bangunan gedung asrama seluas kurang lebih 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Kebon Sirih Jakarta Pusat ;  
Vide butir 6 Gugatan :  
“Bahwa Penggugat selaku pemegang hak yang sah atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terietak di Jalan Menteng Raya No. 37 Kebon Sirih Jakarta Pusat, pada tanggal 12 Juli





2007 Penggugat dan Turut Tergugat I (Tuan Hendrew Sastra Husnandar) telah melakukan hubungan hukum yaitu melakukan jual beli terhadap tanah berikut bangunan setelah proses permohonan penerbitan sertifikat tanah atas nama Penggugat selesai”;

Vide butir 8 Gugatan :

“Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak yang sah secara hukum atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Kebon Sirih Jakarta Pusat Verpondong No. 19766 ”;

- 3.2. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan peralihan Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I padahal ketika peralihan dari Penggugat kepada Turut Tergugat I tersebut SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 terdaftar atas nama Tergugat I ;
- 3.3. Bahwa pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 adalah atas nama Tergugat I dan bukannya Penggugat sehingga apa alas hak Penggugat dalam menyatakan bahwa Tanah dan Bangunan Menteng 37 adalah kepunyaan Penggugat;
- 3.4. Bahwa SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 secara sah terdaftar atas nama Tergugat I sehingga dengan demikian jelas bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik sah dari Tanah dan Bangunan Menteng 37 (Penggugat melalui kuasa hukumnya dapat mempelajari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU Agraria”) dimana berdasarkan UU Agraria bukti terkuat atas kepemilikan tanah adalah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang dalam perkara a quo yaitu SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 ;
- 3.5. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sudah sepatutnya menolak untuk gugatan a quo atau setidaknya menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Putusan Perdata antara PGI DAN MWKI Juncto Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.Eks tanggal 7 September 2007 Telah Dikesampingkan Oleh Perjanjian Perdamaian.  
Latar belakang eksekusi yang dilakukan oleh Penggugat berdasarkan

Halaman 79 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Perdata antara PGI DAN IWKI Juncto Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.Eks, tanggal 7 September 2007 ;

- 1.1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I serta YWKI telah bersengketa perdata mengenai Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah registrasi perkara No. 273/PDT.G/1995/PN.JKT.PST dimana putusan atas perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Perdata antara PGI dan IWKI dimana Penggugat telah dimenangkan ;
- 1.2. Bahwa berdasarkan Putusan Perdata antara PGI dan IWKI, maka Penggugat telah melakukan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI sebagaimana terbukti dengan Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003. EKS, tanggal 7 September 2007 ; Perjanjian perdamaian yang mengesampingkan Putusan perdata antara PGI dan IWKI Juncto Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.EKS, tanggal 7 September 2007 ;
- 1.3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai berikut:  
Vide Butir 4 Gugatan :  
"Bahwa sebagaimana telah dilakukan dan/atau dilaksanakannya eksekusi pengosongan serta penyerahan tanah berikut bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No 37 Jakarta Pusat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat maka secara hukum Penggugat adalah Pemilik / Pemegang Hak terhadap tanah berikut bangunan Gedung Asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No.37 Jakarta Pusat berdasarkan Ex Hak Eigendom Verponding No. 19766";
- 1.4. Bahwa perbuatan Penggugat yang telah melakukan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI sebagaimana terbukti dengan Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.EKS, tanggal 7 September 2007 merupakan perbuatan melawan hukum sebab pada tanggal 9 Oktober 1997 Penggugat, Tergugat I dan YWKI telah menandatangani Perjanjian perdamaian sebagai suatu produk Out Of Court Settlement yang isinya antara lain sebagai berikut:  
"Pasal 2  
Untuk penyelesaian persoalan/sengketa tersebut secara kekeluargaan, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat dan setuju

Halaman 80 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



untuk diatur dan diselesaikan sebagai berikut:

1. Sebagai wujud nyata dari penyelesaian secara kekeluargaan tersebut, dan untuk mencapai suatu kepastian hukum PIHAK PERTAMA akan segera mencabut permohonan kasasinya ke Mahkamah Agung R.I. terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang akan disetujui dan diketahui oleh Pihak Kedua, paling lambat 3 hari setelah Akta van Dading ini ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua;
2. Untuk kepentingan kedua belah pihak, Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan mengusahakan agar tanah dan bangunan tersebut dapat dijual kepada Pihak Ketiga dan dari hasil Jual beli tersebut diatas Pihak pertama dan Pihak Kedua akan menerima bagian sesuai dengan Jumlah yang telah disepakati untuk itu akan dibuatkan perjanjian tersendiri;

**Pasal 3**

Dengan disetujui dan ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian (Akta van Dading) ini, maka terhitung sejak hari ini tanggal 9 Oktober 1997, sengketa/persoalan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua mengenai tanah dan gedung asrama yang ada diatasnya terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat seluas 5.480 m2 dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Gedung Trisula;  
Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;  
Sebelah Selatan : Jalan Kali Pasir ;  
Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya;  
dianggap selesai seluruhnya.

Sehingga dengan demikian, isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, tanggal 12 April 1996 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 29 Januari 1997 telah dengan tuntas diselesaikan secara kekeluargaan dan oleh sebab itu tidak akan ada tuntutan menuntut lagi antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua dikemudian hari";

- 1.5. Bahwa karena adanya masalah administrasi maka Mahkamah



Agung tetap memeriksa permohonan kasasi dan mengeluarkan putusannya sehingga Tergugat I dan YWKI mengajukan peninjauan kembali semata-mata untuk mencabut kasasi yang mana Mahkamah Agung pada pemeriksaan peninjauan kembali mengabulkan permohonan kasasi Tergugat I dan YWKI sebagaimana kutipan amar putusan peninjauan kembali sebagai berikut;

**"MENGADILI:**

Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali:

1. Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia (PGI), 2. Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) tersebut;  
Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Februari 2000 No. 2165 K/Pdt/1998;

**Mengadili Sendiri:**

- Mengabulkan permohonan Pemohon 1. Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia (PGI), 2. Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) untuk mencabut kembali permohonan kasasi yang diajukan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 20 Januari 1997 No. 767/Pdt/1996/PT.DK! yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 April 1996 No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst dalam perkara tersebut;
  - Memerintahkan panitera Mahkamah Agung RI untuk mencoret permohonan kasasi No. 2165 K/Pdt/1998 tersebut dari buku registrasi perkara kasasi perdata;
  - Menghukum Para Pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat permohonan peninjauan kembali ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);
- 1.6. Bahwa apabila berbicara kemungkinan yang dapat terjadi, maka sudah pasti apabila Tergugat I mengetahui bahwa Penggugat akan melakukan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI Tergugat I akan mengajukan permohonan peninjauan kembali bukan untuk mencabut kasasi (sebagaimana yang disetujui oleh Para pihak dalam Perjanjian Perdamaian) tapi mengajukan permohonan peninjauan kembali untuk memberikan argumentasi hukum serta bukti-bukti hukum sehingga Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri atas putusan terdahulu ;  
Terbitnya SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 Merupakan Implementasi dari Perjanjian Perdamaian ;



- 1.7. Bahwa Penggugat dalam Gugatan tidak menyinggung sedikitpun mengenai Perjanjian Perdamaian yang mengesampingkan Putusan Perdata antara PGI dan WKI justru sebaliknya Penggugat terus menerus mendistorsi fakta dengan menyatakan bahwa Putusan Perdata antara PGI dan WKI juncto Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.EKS, tanggal 7 September 2007 sebagai satu-satunya bukti bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 padahal apabila Penggugat menyatakan dan tidak menyangkal keberadaan dan keabsahan dari Perjanjian Perdamaian, maka Perjanjian perdamaian tersebut merupakan bukti bahwa segala permasalahan hukum yang timbul atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dikemudian hari haruslah dikesampingkan oleh Para pihak (baca : Putusan Perdata antara PGI dan WKI);
- 1.8. Bahwa penerbitan SHGB No. 800 pada tanggal 23 Januari 2003 dan SHGB No. 840 pada tanggal 14 Juni 2004 keduanya terdaftar atas nama Tergugat I secara jelas menyatakan bahwa telah ada implementasi penyelesaian permasalahan antara Penggugat, Tergugat I dan YWKI berdasarkan Perjanjian Perdamaian jika tidak mana mungkin Tergugat IV menerbitkan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 ;
- 1.9. Bahwa penerbitan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 atas nama Tergugat I telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu :
- (i) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32, Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (selanjutnya disebut “Keppres 32”) ;
- Pasal 1 :
- “Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara “;
- Bahwa Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah berakhir haknya padatanggal 24 September 1980 dan sesuai dengan Keppres 32, maka status Tanah dan Bangunan Menteng 37 tersebut berubah menjadi tanah Negara;
- (ii) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3, Tahun 1979 tentang





Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (selanjutnya disebut "Permendagri 3");

Pasal 12 :

"1. Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika :

b. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya";

- 1.10. Bahwa Tanah dan Bangunan Menteng 37 secara fisik dikuasai oleh Tergugat I sehingga Tergugat I berhak untuk mengajukan permohonan hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
2. Penggugat dan Turut Tergugat I Secara Melawan Hukum Menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No 02 Tanggal 12 Juli 2007 Yang Dibuat Dihadapan Turut Tergugat II.
  - 2.1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan mendalilkan sebagai berikut:

Vide butir 6 Gugatan ;

"Bahwa Penggugat selaku pemegang hak yang sah atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Kebon Sirih Jakarta Pusat, pada tanggal 12 Juli 2007 Penggugat dan Turut Tergugat I (Tuan Hendrew Sastra Husnandar) telah melakukan hubungan hukum yaitu melakukan jual beli terhadap tanah berikut bangunan gedung asrama seluas +5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No 37 Jakarta Pusat , dengan kesepakatan harga sebesar Rp.23.750.000.000,- (Dua Puluh Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), sebagaimana dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Untuk dual Beli No 02 tanggal 12 Juli 2007, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II";
  - 2.2. Bahwa Penggugat mendalilkan melakukan penjualan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No 02 tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
  - 2.3. Bahwa dalil dari Penggugat tersebut pada dasarnya seperti peribahasa "Menepuk air di dulang terpercik muka sendiri" dikarenakan Penggugat mengakui bahwa Penggugat melakukan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I padahal yang paling mendasar atas dalil yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagai



berikut:

- a. Alas hak yang digunakan oleh Penggugat dalam melakukan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I;
- b. Pengecekan atas status kepemilikan Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Badan Pertanahan Nasional dimana SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 terdaftar atas nama Tergugat I (dan bukan atas nama Turut Tergugat II) ;

Sehingga dalam melakukan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 Penggugat sama sekali tidak memiliki dokumen hukum yang sah atau tindakan Penggugat sama dengan mafia tanah yang menjual tanah tanpa disertai dengan dokumen pendukung yang sah ;

- 2.4. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP 24"), pada prinsipnya tujuan dilakukan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;

Vide Pasal 3 ayat (1) PP 24 :

Pendaftaran tanah bertujuan ;

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

- 2.5. Bahwa Penggugat mempunyai itikad buruk dengan bermaksud mengalihkan Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I padahal sebelumnya Penggugat sudah terikat dalam pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Hans dan Kartika (in casu Tergugat XI) sebagaimana termaktub dalam Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 87 tanggal 24 Maret 1994, dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadilah Tajudin, S.H ("Akta No 87");

- 2.6. Bahwa ketika pengikatan untuk jual beli antara Penggugat dengan Turut



Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juli 2007, SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 keduanya terdaftar atas nama Tergugat 1 sehingga bagaimana mungkin bisa terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang secara jelas bukan sebagai pemilik dari Tanah dan Bangunan Menteng 37. Hal ini jelas menunjukkan itikad buruk dari Penggugat;

- 2.7. Bahwa menurut pendapat Prof. Dr.R. Wirjono Prodjodikoro S.H. dalam bukunya yang berjudul Azas-Azas Hukum Perdata terbitan Sumur Bandung, halaman 56-57 sebagai berikut:

“Kejujuran atau itikad baik adalah faktor yang amat penting dalam hukum: Sebaliknya suatu pihak dikatakan tidak jujur pada waktu mulai berlakunya perhubungan hukum, apabila ia pada waktu itu tahu betul adanya keadaan yang menghalang-halangi pemenuhan suatu syarat untuk berlakunya perhubungan hukum itu. Sedang pihak yang lain mungkin jujur tentang hal ini, artinya tidak mengetahui tentang adanya hal tersebut. Dalam hal yang sedemikian ini pihak yang tidak jujur pada umumnya harus bertanggung jawab atas ketidakjujuran itu dan harus memikul resiko”;

Dapat disimpulkan menurut pendapat dari Prof. Dr.R. Wirjono Prodjodikoro S.H. bahwa kejujuran atau itikad baik adalah faktor yang penting dalam hukum dan pihak yang tidak memiliki kejujuran atau itikad baik harus bertanggung jawab atas resiko dari itikad tidak baik tersebut;

- 2.8. Bahwa dalam hal ini Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasar SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 terdaftar atas nama Tergugat I tetapi Penggugat melakukan penjualan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I sehingga Penggugat harus bertanggung jawab atas itikad buruk yang telah dilakukannya karena melakukan penjualan Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang saat itu SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 terdaftar atas nama Tergugat I;

- 2.9. Bahwa Turut Tergugat I tidak dapat dikualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga hukum tidak melindungi Turut Termohon I sehubungan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan PPJB 12 Juli 2007 sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1816 K/Pdt/1989., tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan bahwa ;

“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang bertikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh iaiah pada saat pembelian ia



sama sekali tidak meneliti hak dan status Para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu. Dalam hal Penerbitan suatu sertifikat mengandung kesalahan teknis kadasteral. Mendagri berwenang membatalkan sertifikat berdasarkan Pasal 12 jo. Pasal 14 Perda Mendagri No. 6 tahun 1972 tanggal 30 juni 1972. (Sumber, dari buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1993)";

- 2.10. Bahwa berdasarkan Putusan Pidana Nomor ; 1220/PID.B/2010/PN.JKT.BAR Juncto Putusan Pidana Nomor : 297/PID/2011/PT.DKI (selanjutnya disebut "Putusan Pidana Menteng 37") terbukti terdakwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus Penggugat bersalah melakukan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 Juli 2007, dibuat dihadapan Marijke Rosalien Sophaleuwakan SH (in casu Turut Tergugat II) Juncto Akta Kuasa Menjual Nomor 3, tanggal 12 Juli 2007 (selanjutnya disebut "PPJB 12 Juli 2007") dan menjatuhkan pidana penjara terhadap terdakwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus Penggugat selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan ;
- 2.11. Bahwa selain itu Turut Tergugat I sebagai pembeli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dari Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik dikarenakan melakukan pembelian atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang jelas-jelas bukan milik dari Penggugat melainkan pada saat itu masih milik dari Tergugat I padahal pembelian objek benda tidak bergerak tidaklah sama dengan pembelian kacang goreng yang mana dalam melakukan pembelian tanah harus ada pengecekan data fisik dan data yuridis terlebih dahulu pada instansi terkait;
3. Telah Adanya Putusan Tata Usaha Negara Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Sehubungan Dengan Penegasan Kepemilikan Tanah dan Bangunan Menteng 37.
  - 3.1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan mendalilkan sebagai berikut:  
Vide 13 Gugatan :  
"Bahwa terhadap permohonan pembatalan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat), maka melalui Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus

Halaman 87 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibu Kota Jakarta) Telah Mengeluarkan Surat Keputusan No.061-550.2-09.01-BTL-2008, tertanggal 31 Maret 2008 yang menyatakan telah Menarik Surat Keputusan No.570.31-658, tertanggal 7 Maret 2001 dan Surat No.003/02-550.2-09.01-2003, tertanggal 17 Januari 2003 dan Surat Keputusan No.518/413-550.2-09.01-2004, tertanggal 26 April 2004 selanjutnya Mencoret dan Membatalkan kepemilikan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) atas sebidang tanah berikut bangunan yaitu ;

13.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No.SOO/Kebon Sirih tertanggal 23 Januari 2003 dengan luas tanah sebesar 4.655 M2.;

13.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No.840/Kebon Sirih tertanggal 14 Juni 2004 dengan luas tanah sebesar 714 M2 ;

Dan selanjutnya Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) mengizinkan kepada Penggugat untuk memohonkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") keatas nama Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap";

3.2. Bahwa sebagaimana Tergugat VII uraikan dalam bagian latar belakang pada poin 10.1 sampai dengan 10.6 diatas maka berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 10 PK/TUN/2011, tanggal 9 Mei 2011 dengan Objek Tata Usaha Negara berupa Keputusan No.SSK.061-550.2-29.1-BTL-2008 tentang Pembatalan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan DKI Jakarta (in casu Termohon IV) menyatakan bahwa Penggugat selaku pihak Tergugat II Intervensi (dalam perkara Tata Usaha Negara termaksud) telah dikalahkan ;

3.3. Bahwa berdasarkan Putusan PK TUN yang telah membatalkan dan mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta Nomor 061 650.2-09.1-BTL-2008 tanggal 31 Maret 2008, tentang pembatalan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 terbukti bahwa Tergugat I merupakan pemegang hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 secara sah berdasarkan hukum dan oleh karenanya Tergugat I mempunyai alas hak yang sah untuk menjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 melalui Tergugat VIII dengan melakukan penjualan di muka umum secara sukarela (lelang sukarela);

Halaman 88 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





- 3.4. Bahwa secara hukum Tidak ada Upaya Hukum Lain yang dapat merubah ketetapan atas hukum mengenai kepemilikan Tanah dan Bangunan Menteng 37 dikarenakan Putusan PK TUN sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap ;
- 3.5. Bahwa mohon sekiranya Penggugat dapat memberikan informasi yang komprehensif kepada kuasa hukumnya guna memandang permasalahan hukum ini secara holistik atau dengan perkataan lain tidak ada fakta hukum apapun yang ditutup-tutupinya sehingga kuasa hukum Penggugat memiliki sudut pandang yang lebih baik;
- 3.6. Bahwa apabila berandai-andai tidak pernah ada Putusan Tata Usaha Negara Yang Berkekuatan Hukum Tetap atas ketetapan atas hukum mengenai kepemilikan Tanah dan Bangunan Menteng 37, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III mengizinkan kepada Penggugat untuk memohonkan penerbitan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 atas nama Penggugat adalah tidak benar mengingat Tergugat III tidak memiliki kewenangan berdasarkan Undang-Undang untuk mengizinkan atau tidak mengizinkan orang atau badan hukum untuk memohon penerbitan sertifikat;
- 3.7. Bahwa atas uraian-uraian diatas jelas bahwa Surat Keputusan No.SSK. 061-550.2-29.01-BTL-2008 tentang Pembatalan SHGB Np. 800 dan SHGB No. 840 atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah dibatalkan berdasar putusan pengadilan tata usaha negara yang sah dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga majelis hakim dalam perkara a quo dapat menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah dari Tanah dan Bangunan Menteng 37 sehingga berhak melakukan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Tergugat VIII;
4. Penggugat Telah Melakukan Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 Dengan Tergugat XI.
  - 4.1. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

Vide 26 Gugatan :

"... maka Jelas terbukti Tergugat XI (ahli waris Hans Sulaiman) telah melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perikatan untuk Jual Beli No.87 tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta dan bahkan Tergugat XI (ahli waris Hans Sulaiman) tidak pernah merealisasikan hal-hal yang disepakati di dalam Perikatan untuk Jual Beli No.87 tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat



dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta, padahal Penggugat berniat untuk mengembalikan uang yang pernah di terima dari Tergugat XI (ahli waris Hans Sulaiman) namun ternyata Tergugat XI (ahli waris Hans Sulaiman) telah melakukan perbuatan yang nyata-nyata melanggar kesepakatan bersama dan merugikan Penggugat dan oleh karena itu, maka sepantasnyalah Perikatan Untuk dual Beli No. 87 tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta dinyatakan telah Daluarsa atau setidaknya tidaknya telah batal demi hukum dengan segala akibatnya”;

- 4.2. Bahwa berdasar Akta No. 87 telah dilaksanakan perikatan jual beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat XI selaku pembeli;
- 4.3. Bahwa sebagaimana termaktub dalam Akta No. 87 bahwa Penggugat telah menyepakati untuk melakukan perikatan jual beli dan melepas segala hak-haknya atas Tanah dan Bangunan kepada Tergugat XI;
- 4.4. Bahwa sebagaimana termaktub dalam Pasal 5 Akta 87 bahwa Penggugat menjamin Tergugat XI sebagai berikut:
  - a. Hanya Penggugat adalah pemilik dan/atau yang berhak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan berhubung dengan itu adalah satu-satunya yang berhak untuk mengalihkannya;
  - b. Atas Tanah dan Bangunan Menteng 37, Tergugat XI tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak tedebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 tersebut;
- 4.5. Bahwa sebagaimana termaktub dalam Pasal 6 Akta No. 87 disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat XI bahwa Akta No. 87 tidak dapat diakhiri dan/atau dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan apabila salah satu pihak meninggal dunia maka ahli waris dan/atau pengganti haknya tersebut terikat dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian Akta No. 87 dan dalam Akta No. 87 tidak terdapat batas Daluwarsa terhadap Akta No.87 sehingga Akta No.87 secara hukum masih berlaku dan mengikat Para pihak yang membuatnya ;
- 4.6. Bahwa sepatutnya Penggugat mengajukan upaya hukum untuk membatalkan Akta No. 87 apabila Penggugat bermaksud mengakhiri hubungan hukum dengan Tergugat XI Gika memang benar Tergugat XI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi berdasarkan Akta No. 87 sebagaimana yang Penggugat dalilkan);

4.7. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Akta No.87 merupakan undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat XI dimana Akta No.87 sampai saat ini belum dibatalkan terlebih dahulu sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan tidak memiliki landasan hukum.

5. Jual Beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 Yang Dilakukan Antara Tergugat I Dan Tergugat VIII Adalah Sah Secara Hukum.

5.1. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2007 dilaksanakan pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 antara Tergugat VIII dengan Tergugat I berdasarkan Akta PPJB dan Kuasa No. 15 ;

5.2. Bahwa pada tanggal dilaksanakannya pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 antara Tergugat VIII dengan Tergugat I yaitu tanggal 20 Juni 2007, Tergugat I adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana terbukti dengan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840, tertanggal 14 Juni 2004, keduanya atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat IV);

5.3. Bahwa Tergugat VIII membuat Akta PPJB dan Kuasa No. 15 setelah dibuat dan disepakatinya Akta Pemberian jaminan No. 11 oleh Tergugat XI, Penggugat, dan Tergugat I;

Bahwa sebagaimana termaktub dalam Akta Pemberian Jaminan No. 11, pihak Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat), Tergugat XI menyatakan sebagai berikut;

1. Sepakat untuk menyerahkan dan melepaskan hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Tergugat I;
2. Setuju agar Tergugat I menjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Tergugat VIII;
3. Membebaskan Tergugat I dari gugatan Aunutan Aagihan dan pihak manapun yang mengatasnamakan Penggugat dan Tergugat XI beserta ahli warisnya;

5.4. Bahwa Tergugat XI yang diwakili oleh Tergugat IX mendalilkan bahwa Tergugat XI memiliki hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan PPJB 24 Maret 1994 (dan memang merupakan fakta hukum bahwa PPJB 24 Maret 1994 masih berlaku sebab tidak ada satu pihak pun yang terlibat meminta pembatalannya sampai saat ini);

Halaman 91 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



- 5.5. Bahwa tidak ada satu dalil pun yang dapat menyatakan Tergugat XI tidak memiliki kepentingan hukum atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 terlebih-lebih merupakan fakta hukum bahwa Tergugat XI telah melakukan pembayaran sebesar Rp 3.452.400.000,- (tiga milyar empat ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu Rupiah) (Catatan Nilai rupiah ini sebelum Resesi Ekonomi 1997) kepada Penggugat;
6. Tergugat VIII Telah Memenuhi Seluruh Kewajibannya Untuk Melakukan Pembayaran Atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 Terhadap Tergugat I.
- 6.1. Bahwa antara Tergugat VIII dengan Tergugat I telah dibuat perjanjian pembagian pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana termaktub Akta Kesepakatan Bersama No. 12 dimana tujuan dari Akta Kesepakatan bersama No. 12 agar Tergugat VIII tidak lagi mendapat gangguan dari siapapun juga sebab dana pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 disalurkan kepada semua pihak yang memiliki kepentingan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
- 6.2. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas maka Tergugat VIII telah sah melakukan perikatan jual-beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Tergugat I dan menyelesaikan seluruh Urusan masa lalu berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan alur dana pembayaran Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebesar Rp. 34.898.500.000,- (tiga puluh empat milyar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
- 6.3. Bahwa sangatlah jelas Tergugat VIII memperoleh Tanah dan Bangunan Menteng 37 atas dasar perikatan yang sah secara hukum sehingga sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa Tergugat VIII memperoleh hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 secara sah dan berdasarkan hukum yang berlaku;
7. Pelaksanaan Penjualan Di Muka Umum (Lelang) Yang Dimohonkan Oleh Tergugat VIII Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku.
- 7.1. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai berikut:
- Vide 33 :
- "Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) bersama-sama dengan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) yaitu mengajukan permohonan lelang sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2



yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai eigendom verponding No. 19766 kepada Tergugat VI (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) melalui Tergugat V (PT Balai Lelang Royal), Jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena faktanya Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) dan Tergugat I (Persekutuan Gereja- Gereja di Indonesia) Tidak Berhak atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai eigendom verponding No. 19766 tersebut, bahkan alas hak dalam pengajuan permohonan lelang yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 800 / Kebon Sirih tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P-13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.840/Kebon Sirih tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) telah Batal Demi Hukum dan Tidak mempunyai Kekuatan Mengikat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (baca : Putusan Perdata antara PGI dan WKI);

Sehingga terbukti bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat VIII (PT.Nirwana Harapan Tunggal) dan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) yaitu mengajukan permohonan lelang terhadap atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai eigendom verponding No. 19766 kepada Tergugat VI (Direktorat Jenderal Piutang Dan Kekayaan Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) jelas telah dilakukan dengan itikad yang tidak baik dan dengan melawan hukum, maka dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) selaku kuasa dari Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) kepada Tergugat VI (Direktorat Jenderal Piutang dan Kekayaan Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) tersebut adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";

- 7.2. Bahwa Turut Tergugat I dan Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara pernah memohonkan agar SHGB No.800 dan SHGB No.840 dibatalkan namun berdasarkan Putusan PK TUN yang telah mengikat dan berkekuatan hukum tetap maka tidak ada lagi bantahan yang sah terhadap keabsahan SHGB No.800 dan SHGB No.840 atas nama Tergugat I yang kemudian berdasarkan Risalah Lelang sah menjadi





milik dari Tergugat VII;

7.3. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa SHGB No. 800 dan SHGB No.840 telah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan Putusan Perdata antara PGI dan WKI dimana atas dalil dari Penggugat maka terdapat konsekuensi hukum logis sebagai berikut;

- 1) Putusan Perdata antara PGI dan WKI telah dikesampingkan oleh Perjanjian Perdamaian sehingga dasar penerbitan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 oleh Tergugat I merupakan implementasi dari Perjanjian Perdamaian tersebut;
- 2) Bahwa alas hak dalam pengajuan permohonan lelang yaitu SHGB No. 800 dan SHGB merupakan bukti terkuat kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam UU Agraria dimana Tergugat I selaku penjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 merupakan pemilik yang sah sebagaimana SHGB No.800 dan SHGB No.840;
- 3) Forum untuk menyangkal keabsahan dan membatalkan SHGB No.800 dan SHGB No.840 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dimana berdasarkan Putusan PK TUN yang telah mengikat dan berkekuatan hukum tetap maka Tergugat / dikuatkan statusnya sebagai pemilik yang sah atas SHGB No.800 dan SHGB No.840;
- 4) Tidak ada hubungan kausal antara SHGB No.800 dan SHGB No.840 telah dibatalkan berdasarkan Putusan Perdata antara PGI dan WKI, Penggugat melakukan "Lompatan Logika" dalam menghubungkan-hubungkan kejadian hukum antara ketidakabsahan SHGB No.800 dan SHGB No.840 dengan Putusan Perdata antara PGI dan WKI;

7.4. Bahwa berdasarkan Kuasa pada Akta PPJB dan Kuasa No. 15, maka Tergugat VIII telah melaksanakan penjualan di muka umum (lelang) pada tanggal 22 Juni 2007 dimana pengajuan lelang tersebut ditujukan kepada Tergugat V sebagaimana termaktub dalam Risalah Lelang dan lelang yang dilakukan telah sesuai dengan peraturan lelang yang ada ;

7.5. Bahwa pengertian hukum lelang sukarela adalah lelang barang milik perorangan atau badan hukum yang dilakukan atas kehendak pemiliknya sendiri yang dibuktikan dengan surat penyerahan barang dimana antara lain;

- (i) Balai Lelang wajib menyelenggarakan lelang atas aset sampai



dengan penyerahan secara fisik kepada pemenang lelang;

- (ii) Aset yang dilelang adalah aset yang menurut peraturan perundangan tidak sedang dibebani titel eksekutorial, tidak dikuasai negara serta bukan merupakan aset yang harus dieksekusi guna melaksanakan putusan pengadilan dan;
- (iii) Balai lelang mengajukan surat permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara dengan merujuk pada surat kuasa dari penjual ke Balai Lelang;

7.6. Bahwa sekiranya lelang sukarela dibedakan dengan lelang eksekusi yaitu lelang yang dilakukan guna melaksanakan titel eksekutorial contohnya lelang pelaksanaan putusan pengadilan, lelang harta pailit, lelang eksekusi hak tanggungan, lelang aset fidusia, lelang eksekusi barang rampasan kejahatan, lelang eksekusi pajak, dan lainnya dimana mekanisme lelang sukarela dan lelang eksekusi sangatlah berbeda ;

7.7. Bahwa pelaksanaan lelang sukarela atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karenanya telah nyata terbukti bahwa Tergugat VIII tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dimana Tergugat VIII hanya sebagai penerima kuasa dari Tergugat I untuk melaksanakan penjualan di muka umum (lelang) berdasarkan Akta PPJB dan Kuasa No.15 ;

8. Permohonan Sita Jaminan Yang Diajukan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum.

8.1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas obyek Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;

8.2. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, mengacu pada Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juncto Pasal 227 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), pada prinsipnya sita jaminan hanya dapat diajukan pada perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi dan hams ada sangka yang beralasan. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan merupakan gugatan atas perkara utang- piutang dan Tidak Adnys Sangka yang Beralasan yang diajukan oleh Penggugat untuk mengajukan permohonan sita jaminan ;

8.3. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan Sita Jaminan atas Tanahdan Bangunan Menteng 37 yang didasarkan tanpa bukti-bukti yang kuat dan otentik, serta tanpa alasan-alasan hukum yang jelas ;



- 8.4. Bahwa terlebih-lebih objek sita jaminan yang di mohonkan oleh Penggugat yaitu Tanah dan Bangunan Menteng 37 terdaftar atas nama Tergugat VII sehingga permohonan sita jaminan tidak dapat dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara a quo ;
- 8.5. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tidak menyajikan satu pun bukti yang sah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, seperti misalnya antara lain, sertifikat Hak Milik, Buku Tanah, atau bukti-bukti kepemilikan lainnya atas tanah dan bangunan sehubungan dengan permohonan sita jaminan dari Penggugat sehingga dapat merugikan pihak lainnya apabila obyek yang dimohonkan untuk disita milik orang lain atau sudah terlebih dahulu dijaminakan kepada pihak ketiga lainnya ;
- 8.6. Bahwa bunyi Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sebagai berikut:  
"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya barang disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya";  
Maka Penggugat tidak dapat memenuhi unsur-unsur Pasal 227 HIR mengenai pengajuan permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) dengan alasan sebagai berikut:
- a. Tidak adanya sangka yang beralasan hukum;
  - b. Tidak ada hubungan utang piutang antara Tergugat VIII dengan Penggugat;
  - c. Penggugat gagal dalam membuktikan bahwa Tergugat VIII akan mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang (saat ini Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah dikuasai baik secara fisik maupun yuridis oleh Tergugat IX);
- sehingga dengan demikian unsur-unsur sita jaminan sebagaimana diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak terpenuhi;
- 8.7. Bahwa Tidak Satupun dari Dalil Maupun Bukti yang diajukan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Posita Gugatannya yang menguatkan alasan-alasan pengajuan permohonan sita jaminan dalam perkara a quo ;

- 8.8. Bahwa Penggugat memohon agar Tergugat I sampai dengan Tergugat IX secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta Rupiah),- setiap hari keterlambatan ;
- 8.9. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan tidak beralasan menurut hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka permohonan pembayaran uang paksa yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan sudah selayaknya tidak beralasan menurut hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 606a Rv yang berbunyi sebagai berikut:  
"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa";
- 8.10. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sudah sepatutnya menolak permohonan sita jaminan dari Penggugat atau menyatakan permohonan sita jaminan Penggugat tidak dapat diterima ;
9. Permintaan Penggugat Atas Putusan Serta Merta Dalam Perkara AQuo Tidak Beralasan Hukum.
  - 9.1. Bahwa dalil Penggugat untuk memohon agar Majelis Hakim dalam perkara a quo menjatuhkan putusan serta merta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sebab bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4, tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3, tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil (selanjutnya disebut "SEMA RI");
  - 9.2. Bahwa Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan serta merta harus mempertimbangkan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR dan SEMA RI, yaitu (i) gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda

Halaman 97 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



tanggannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti, (ii) gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, (Hi) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap, dan (iv) dalam perkara yang menjadi pokok sengketa mengenai bezitrecht;

- 9.3. Bahwa permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara a quo dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi atau disebut dengan putusan serta merta tidak beralasan hukum, Tidak ada kaitannya dengan pokok perkara dan tidak memiliki urgensi (sifatnya tidak mendesak);
- 9.4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim sudah sepatutnya menolak permohonan putusan serta merta dari Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa permohonan putusan serta merta tidak dapat diterima ;

## II. DALAM REKONPENSİ:

Bahwa seluruh uraian pada bagian Dalam Kompensi tersebut diatas, mutatis-mutandis merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Dalam Rekompensi berikut ini;

1. Tergugat Rekompensi / Penggugat Kompensi Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni Mengingkari Perjanjian Perdamaian dan melaksanakan Eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI.
  - 1.1. Bahwa Tergugat Rekompensi / Penggugat Kompensi telah melakukan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI sebagaimana terbukti dengan Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.EKS, tanggal 7 September 2007 merupakan perbuatan melawan hukum sebab pada tanggal 9 Oktober 1997 Penggugat, Tergugat I dan YWKI telah menandatangani Perjanjian Perdamaian ;
  - 1.2. Bahwa Perjanjian Perdamaian merupakan Perjanjian yang telah disetujui dan wajib ditaati oleh kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPER yang berbunyi sebagai berikut:  
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";  
Bahwa dengan demikian Perjanjian Perdamaian yang telah disetujui oleh Para Pihak berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak tersebut;
  - 1.3. Bahwa sekiranya dicermati penandatanganan Perjanjian perdamaian





dilakukan pada tanggal 9 Oktober 1997 sementara eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI dilakukan oleh Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003. EKS dilakukan pada tanggal 7 September 2007 (atau dengan lain perkataan butuh waktu selama 10 tahun bagi Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk melakukan eksekusi atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;

- 1.4. Bahwa dengan dikeluarkannya Penetapan Nomor 025/2003.Eks, tanggal 21 Agustus 2007 berdasarkan surat permohonan eksekusi pengosongan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 tanggal 5 Juli 2007, Nomor: 25/Apd-eks/VII/2007 dari Dja'far Tuasikal, SH, dkk selaku kuasa dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi maka Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi telah dengan sengaja dan beritikad buruk dengan melanggar dan meningkari isi Perjanjian perdamaian dengan cara tetap melaksanakan Putusan perdata antara PGI dan IWKI (dimana Dja'far Tuasikal, SH, dkk selaku kuasa dari Penggugat yang menandatangani sendiri Perjanjian Perdamaian ;
- 1.5. Bahwa antara Putusan Perdata antara PGI dan IWKI dan Perjanjian Perdamaian haruslah dibaca sebagai satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan namun Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonsensi dalam perkara A quo berusaha untuk mengaburkan bahwa Putusan perdata antara PGI dan IWKI adalah produk hukum yang memiliki legitimasi dalam melakukan eksekusi atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 padahal jelas-jelas Putusan perdata antara PGI dan IWKI telah dikesampingkan oleh Para pihak melalui Perjanjian perdamaian ;
- 1.6. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi tidak memiliki dasar hukum terkait dengan kepemilikan Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan perbuatan Penggugat dengan melakukan eksekusi atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 padahal telah ada Perjanjian perdamaian, untuk itu Penggugat Kompensi/Tergugat VII Rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memtus perkara a quo untuk menyatakan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi melakukan perbuatan melawan hukum ;
2. Perikatan Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat Rekonsensi /Penggugat Kompensi dengan Hendrew Sastra Husnandar (In Casu Turut Tergugat 1 Kompensi) Harus Dibatalkan karena dilakukan Secara Melawan Hukum.



- 2.1. Bahwa Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi telah melakukan perikatan jual beli dengan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I Kompensi) sebagaimana terbukti dengan adanya PPJB 12 Juli 2007 juncto Akta Kuasa Menjual Nomor 3, tanggal 12 Juli 2007 juncto Akta Pelepasan Hak Nomor 5, tanggal 17 April 2008 yang dibuat dihadapan Marijke Rooselien Sopaheluwakan SH, Notaris / PPAT di Jakarta (in casu Tumt Tergugat II Kompensi);
- 2.2. Bahwa jauh sebelum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi dan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I Kompensi) menandatangani PPJB 12 Juli 2007, Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi telah melangsungkan perikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Aim. Hans Sulaiman dan Ny. Kartika Supryanata (in casu Tergugat XI Kompensi) sebagaimana termaktub dalam PPJB 24 Maret 1994 ;
- 2.3. Bahwa itikad buruk dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi terlihat dari tetap dilakukannya perikatan jual beli dengan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I Kompensi) meskipun Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi mengetahui bahwa terhadap Tanah dan Bangunan Menteng 37 termaksud telah dialihkan kepada pihak lain jauh sebelum dilakukannya perikatan antara Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi dan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I Kompensi);
- 2.4. Bahwa dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi merupakan pembeli beritikad tidak baik dan berdasarkan Yurisprudensi Perkara Bi Tarminah Cs melawan Tarminah, Putusan Mahkamah Agung Nomor 216 K/Sip/1973, tanggal 26 Juni 1973, dalam buku Yurisprudensi Hukum Agraria Indonesia Jilid I, halaman XVII (selanjutnya disebut "YURISPRUDENSI 216"), yang pada kutipannya adalah sebagai berikut;  
"Seseorang pembeli tanah yang mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan hanya digarap oleh orang yang menjual tanah tersebut kepadanya akan tetapi tidak menghubungi tedebeh dahulu orang yang menguasai tanah itu, melakukan pembelian itu tanpa itikad baik. Pembelian tersebut tidak perlu dilindungi oleh hukum";
- 2.5. Bahwa oleh karena itu pengikatan jual beli yang dilakukan antara Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi dengan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I Kompensi) sebagaimana termaktub

Halaman 100 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam PPJB 12 Juli 2007 hams dibatalkan karena dibuat secara melawan hukum ;

- 2.6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi tentu sangat merugikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Kompensi sebab nama baik dan reputasi Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Kompensi selaku perusahaan properti menjadi tercemar sebab seolah-olah telah terjadi penyerobotan hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
- 2.7. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat VII Kompensi telah mengeluarkan dana yang tidak sedikit untuk memperoleh Tanah dan Bangunan Menteng 37 namun Penggugat Rekonsensi/ Tergugat VII Kompensi tidak dapat menikmati, memanfaatkan dan mengembangkan investasinya atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 secara tentram sebab Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi tidak henti-hentinya mengajukan gugatan dalam perkara a quo atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 padahal telah ada Putusan In Kracht;
- 2.8. Bahwa atas uraian tersebut diatas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menyatakan Dokumen Jual Beli Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) yang merugikan kepentingan Penggugat Kompensi / Tergugat I Kompensi sebab sarat dengan itikad buruk Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi;
3. Kerugian Materiil Dan Immateriil 3rang Diderita Penggugat Rekonsensi/ Tergugat VII Kompensi akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi.
  - 3.1 Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum di atas, terlihat dengan jelas adanya itikad buruk yang mendasari perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi telah merugikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Kompensi baik materiil maupun immateriil sebagai berikut;
    - (i) Kerugian Materiil diakibatkan oleh tindakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi yang mengajukan gugatan yang tidak berdasar dan mengaku tanpa alas hukum sebagai pemilik Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan merongrong tanpa dasar hak atas Tanah dan Bangunan sehingga Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Kompensi tidak bisa mengembangkan investasinya atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 34.898.500.000,- (tiga puluh empat

Halaman 101 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

- (ii) Kerugian Immatehil dikarenakan reputasi Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Kompensi sebagai perusahaan pengembang menjadi tercoreng dalam dunia bisnis Indonesia karena berinvestasi pada tanah yang bersengketa yaitu sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar Rupiah);

3.2. Bahwa dengan adanya hubungan kausalitas yang nyata antara itikad buruk Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi dalam melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan dengan Turut Tergugat II Kompensi yang mengakibatkan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Kompensi maka Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Kompensi sehingga sudah sepatutnya Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Kompensi diatas dengan seketika dan sekaligus ;

4. Permohonan Putusan Serta Merta.

Bahwa oleh karena gugatan Rekonsensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti surat yang sah dan menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitverbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Maka seluruh uraian dalam Kompensi dan Rekonsensi beserta bukti-bukti tersebut diatas, sudah sepatutnya menurut hukum Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Kompensi dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Yang Terhormat untuk mengeluarkan Putusan yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI;

A. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Esepsi Tergugat VIII untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verktaard);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

## B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan dari Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

## II DALAM REKONPENSI.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali) No. 838 PK/PDT/2001, tanggal 5 September 2002 juncto Putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) No 2165 K/PDT/1998, tanggal 10 Februari 2000 juncto Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/PDT/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/PDT.G/1995/PN.JKT.PST, tanggal 12 April 1996 tidak dapat dieksekusi (unenforceable);
3. Menyatakan batal (i) Akta Pengikatan Untuk dual Beli Nomor 2 tanggal 12 Juli 2007, (ii) Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 12 dult 2007, dan (iii) Akta Pelepasan Hak Nomor 5 tanggal 17 April 2008 ketiganya dibuat di hadapan Marijke Rooselien Sopaheluwakan SH, Notaris/PPATdi Jakarta;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat VII Konpensi sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut;
  - (i) Seluas 4.655 M2, yang terietak di dalam Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 800/Kebon Sirih dan;
  - (ii) Seluas 714 M2, yang terietak di dalam Menteng Raya No. 37, dakarta Pusat sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 840/Kebon Sirih;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi membayar kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat VII Konpensi seketika dan sekaligus:
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 34.898.500.000,- (tiga puluh empat miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan;
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar Rupiah);

Halaman 103 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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





6. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai/teriambat dalam melaksanakan isi putusan ini;
7. Menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau : apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VIII mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 11 Pebruari 2015 dan diajukan ke persidangan pada tanggal 25 Pebruari 2015., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. LATAR BELAKANG.

A. URAIAN PERISTIWA HUKUM.

1. Sengketa Hukum Antara Persekutuan Gereja-Gereja Di Indonesia (InCasu Tergugat I) Dan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (In Casu Penggugat).

1.1. Bahwa sebelum adanya perkara a quo antara Penggugat dan Tergugat I telah bersengketa atas objek berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37, Jakarta Pusat ("Tanah dan bangunan Menteng 37") dengan perincian sebagai berikut;

- (i) Seluas 4.655 M2 sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 800/Kebon Sirih, yang diterbitkan pada tanggal 23 Januari 2003 (selanjutnya disebut "SHGB No. 800") dan;
- (ii) Seluas 714 M2 sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Kebon Sirih, yang diterbitkan pada tanggal 14 Juni 2004 (selanjutnya disebut "SHGB No. 840") ;

1.2. Bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat I atas Tanah dan bangunan Menteng 37 terbukti dengan adanya ;

- (i) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 279/PDT.G/1995/PN.JKT.PST., tanggal 12 April 1996 Juncto;

Halaman 104 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



(ii) Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 767/PDT/1996/PT.DKI., tanggal 20 Januari 1997 Juncto;

(iii) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Kasasi) Nomor ; 2165K/PDT/1998., tanggal 10 Februari 2000 Juncto;

(iv) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Peninjauan Kembali) Nomor: 838 PK/PDT/2001, tanggal 5 September 2002;

secara bersama-sama disebut sebagai ("Putusan Perdata antara PGI dan IWKI");

2. Surat Perjanjian Perdamaian (Akta Van Dading) Tanggal 9 Oktober 1997 Yang Ditandatangani Oleh Persekutuan Gereja-Gereja Di Indonesia (In Casu Tergugat I), Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia Dan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (In Casu Penggugat).

2.1. Bahwa selanjutnya Tergugat I, Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (selanjutnya disebut "YWKI") dan Penggugat sepakat untuk menyelesaikan sengketa hukumnya diluar pengadilan sebagaimana terbukti dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian (Akta Van Dading) tanggal 9 Oktober 1997 antara Tergugat I, YWKI dan Penggugat (selanjutnya disebut "Perjanjian Perdamaian") yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 Juli 1999 yang antara lain menyatakan sebagai berikut;

(i) Penggugat dan Tergugat I memiliki sengketa hukum atas Tanahdan Bangunan Menteng 37 dan akan melakukan penyelesaian secara kekeluargaan atas sengketa hukum tersebut;

(ii) Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dan setuju untuk menyelesaikan dan mengakhiri permasalahan atau sengketa mengenai SHGB No. 800 dan SHGB No. 840;

(iii) Tergugat I akan mefakukan pencabutan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 767/PDT/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 279/PDT.G/1995/PN.JKT.PST., tanggal 12 April 1996 dan;

(iv) Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk mengesampingkan Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali) No. 838 PK/PDT/2001, tanggal 5 September 2002 Juncto Putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) No. 2165 K/Pdt/1998, tanggal 10 Februari 2000 juncto Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.767/Pdt/

Halaman 105 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, tanggal 12 April 1996 sehingga tidak dapat dieksekusi (unenforceable);

2.2. Bahwa sebagai implementasi dari Perjanjian Perdamaian dimana Tergugat I dan Penggugat wajib menyelesaikan sengketa atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 secara kekeluargaan maka Tergugat I sepakat untuk mencabut Permohonan Kasasinya ke Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, tanggal 12 April 1996 ;

3. Ketidaktahuan Tergugat I Dalam Membuat Akta Pencabutan AtasPerkara Antara Penggugat dan Tergugat 1 Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

3.1. Bahwa dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- (i) Pada saat Penggugat dan Tergugat I menandatangani Perjanjian Perdamaian proses pemeriksaan perkara termaksud pada tingkat Kasasi telah berlangsung;
- (ii) Ketidaktahuan Tergugat I dalam membuat Akta Pencabutan atas perkara antara Penggugat dan Tergugat I pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Maka pemeriksaan perkara pada tingkat Kasasi tersebut tetapberlangsung dan tidak dihentikan prosesnya sehingga Mahkamah Agung Republik Indonesia menjatuhkan Putusan Kasasi Nomor : 2165K/PDT/1998, tanggal 10 Februari 2000 (Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi tidak mengetahui adanya Perjanjian Perdamaian antara Tergugat I, YWKI dan Penggugat);

3.2. Bahwa atas putusan kasasi Nomor : 2165K/PDT/1998., tanggal 10Februari 2000 Tergugat I mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali atas Putusan Kasasi tersebut semata-mata untuk mencabut kembali Permohonan Kasasi yang diajukan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 dan selanjutnya Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 838 PK/PDT/2001, tanggal 5 September 2002 memutuskan untuk mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali untuk mencabut Permohonan Kasasi termaksud (Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali telah mengetahui

Halaman 106 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- adanya Perjanjian Perdamaian antara Tergugat I, YWKI dan Penggugat);
- 3.3. Bahwa dengan dilakukannya penyelesaian diluar pengadilan antara Penggugat dan Tergugat I melalui Perjanjian Perdamaian maka pemblokiran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada instansi tanah terkait dicabut dan oleh karenanya Tergugat I dapat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat tanah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
- 3.4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian perdamaian, maka Tergugat I melakukan pengurusan penerbitan Sertipikat tanah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (selanjutnya disebut "Tergugat IV") dimana selanjutnya Tergugat IV menerbitkan;
- (i) SHGB No. 800 untuk bidang tanah seluas 4.655 M2, yang diterbitkan pada tanggal 23 Januari 2003, terdaftar atas nama Tergugat I dan;
- (ii) SHGB No. 840 untuk bidang tanah seluas 714 M2, yang diterbitkan pada tanggal 14 Juni 2004, terdaftar atas nama Tergugat I;
- Berdasarkan uraian diatas maka terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sehingga berwenang untuk melakukan penjualan kepada pihak ketiga lainnya;
4. Peralihan Tanah dan Bangunan Menteng 37 Dari Pengugat Kepada Almarhum Hans Sulaiman Dan Kartika Supiyanata (In Casu Tergugat XI) Yang Melibatkan K.R.M.H Japto Sulisty Soerdjosoemarao (In Casu Tergugat IX).
- 4.1 Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Hans dan Kartika berdasarkan PPJB 24 Maret 1994 terjadi jauh lebih dulu sebelum Turut Tergugat I melakukan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Penggugat berdasarkan Dokumen Pengikatan – sehingga bagaimana mungkin Pemohon Peninjauan Kembali III (dahulu Termohon Kasasi III / Pembanding I / Tergugat II Intervensi - 2) melakukan pengikatan jual beli dengan Pemohon Peninjauan Kembali II (dahulu Termohon Kasasi II / Pembanding II / Tergugat II Intervensi - 1) atas Tanah dan Bangunan padahal Pemohon Peninjauan Kembali III (dahulu Termohon Kasasi III / Pembanding I / Tergugat II Intervensi - 2) telah menjual Tanah dan Bangunan kepada Hans dan Kartika ? ;
- 4.2 Bahwa Penggugat telah mengalihkan haknya kepada Almarhum Hans

Halaman 107 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



Sulaiman dan Nyonya Kartika Supryanata (selanjutnya disebut "Tergugat XI") dengan menandatangani Akta Perikatan Untuk Jual Beli Nomor 87, tanggal 24 Maret 1994 (selanjutnya disebut "PPJB 24 MARET 1994") dibuat dihadapan Rizam Fadillah Tajudin S.H., pengganti dari H.Abdul Kadir Usman, Notaris di Jakarta dimana PPJB 24 Maret 1994 tidak pernah dibatalkan secara hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi Para pembuatnya ;

4.3 Bahwa selanjutnya Tergugat XI memberikan kuasa kepada KRMH.Japto Sulistyo Soerjosoemarno, SH (selanjutnya disebut "Tergugat IX") sehubungan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan Surat Kuasa No.1, tanggal 2 Oktober 2006 dibuat dihadapan Ny. NinukKartini, SH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Surat Kuasa 2Oktober 2006") yang memberikan kuasa kepada Tergugat IX sehinggaTergugat IX dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat XI termasuktetapi tidak terbatas untuk (i) menjual, mengalihkan, menyerahkan dan/atau memindahtangankan dengan cara apapun juga atas Tanah danBangunan Menteng 37 (ii) menandatangani akta perdamaian denganpihak manapun juga dan hal lain yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37;

4.4. Bahwa selanjutnya Tergugat IX atas nama Tergugat XI berdasarkan Surat Kuasa 2 Oktober 2006 berwenang melakukan transaksi hukum sehubungan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada PTNirwana Harapan Tunggal (in casu Tergugat VIII) sebagaimana diaturdalam Akta Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan tanggal 20Juni 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim (selanjutnya disebut "Akta Pemberian jaminan No.11");

5. Akta Pemberian Jaminan No. 11 antara Pen<sup>g</sup>ugat dan Tergugat I.

5.1. Bahwa sekalipun Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas Tanahdan Bangunan Menteng 37 namun Penggugat melakukan pemblokiran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat IV) namun Penggugat telah setuju untuk mencabut pemblokiran tersebut dengan menjual Tanah danBangunan Menteng 37 kepada Tergugat VIII sebagaimana terbukti dalam Akta Pemberian jaminan No.11 ;

5.2. Bahwa guna menyelesaikan permasalahan terkait pemblokiran yang telah dilakukan oleh Penggugat dan untuk menguatkan Perjanjian perdamaian, maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membuat





Akta Pemberian Jaminan No. 11 yang menyatakan sebagai berikut:

- (i) Penggugat tidak akan menuntut kepemilikan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana termaktub dalam SHGB No.800 dan SHGB No. 840 yang terdaftar atas nama Tergugat I;
- (ii) Penggugat menyerahkan dan melepaskan hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Tergugat I;
- (iii) Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mewakili Penggugat untuk mencabut pemblokiran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat IV) dan;
- (iv) Penggugat menyatakan persetujuannya agar Tergugat I menjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada PT. Nirwana Harapan Tunggal (in casu Tergugat VIII);

6. Transaksi Pengikatan Jual Beli Antara Tergugat VIII Dengan Tergugat I.

6.1 Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 12 tanggal 20Juni 2007, dibuat dihadapan Muhani Salim, S.H, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Tergugat X") (selanjutnya disebut "Akta Kesepakatan Bersama No. 12"), maka Tergugat I akan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Tergugat VIII dan pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 akan dilakukan oleh Tergugat VIII sebesar Rp 34.898.500.000,- (tigapuluh empat miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratusribu Rupiah) dengan perincian pembayaran sebagai berikut :

- 1) Penggugat, dan ahli waris Tergugat XI sebesar Rp. 17.000.000.000 terbukti dengan Cek Citibank No. 179553 tertanggal 20 Juni 2007;
- 2) Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.000,- dengan Cek Citibank No.179547 tertanggal 20 Juni 2007;
- 3) Donny Perdana Halim sebesar Rp. 750.000.000,- untuk pengosongan Tanah dan Bangunan Menteng 37;
- 4) Pembayaran pajak penghasilan atas penjualan Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebesar Rp. 2.500.000.000,-;
- 5) Biaya broker sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
- 6) Pembatalan pengikatan jual beli antara Tergugat I dengan Wiratama sebesar Rp. 2.000.000.000,-;
- 7) Pembatalan perjanjian kerjasama Tergugat I / Wiratama dengan Ny.Lisa Megawati sebesar Rp. 7.648.500.000,-;
- 8) Penggantian biaya dan Jasa pengurusan Tanah dan Bangunan

Halaman 109 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



Menteng 37 sebesar Rp. 2.000.000.000,- berupa cek Citi Bank, tanggal 20 Juni 2007 No. 179554;

- 6.2. Bahwa sebagai implementasi dari Akta Kesepakatan Bersama No. 12 maka selanjutnya Tergugat I mengadakan pengikatan jual beli dengan Tergugat VIII dan memberikan kuasa secara mutlak kepada Tergugat VIII untuk dan atas nama Tergugat I melakukan penjualan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 15 tanggal 20 Juni 2007 (selanjutnya disebut "AKTA PPJB dan Kuasa No. 15"), dibuat dihadapan Muhani Salim, SH., Notaris di Jakarta (in casu Tergugat X);
- 6.3. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Tergugat VIII telah menyelesaikan seluruh urusan dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan melakukan pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebesar Rp.34.898.500.000,- (tiga puluh empat miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) sebagaimana termaktub dalam Akta Kesepakatan bersama No. 12 agar tidak terjadi permasalahan di masa yang akan datang namun setelah dilakukannya pembayaran termaksud oleh Tergugat VIII, Penggugat dan Turut Tergugat I secara melawan hukum malahan melakukan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
7. Itikad Burak Penggugat Dengan Melakukan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 Kepada Turut Tergugat I.
- 7.1 Bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I menandatangani Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 12 Juli 2007 (selanjutnya disebut "PPJB 12 Juli 2007") padahal Penggugat telah melakukan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Tergugat XI berdasarkan PPJB 24 Maret 1994 ;
- 7.2. Bahwa Turut Tergugat I tidak melakukan pemeriksaan di lapangan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dimana Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I;
- 7.3. Bahwa tindakan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dimana sebelumnya Penggugat telah menandatangani PPJB 24 Maret 1994 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat XI (PPJB 24 Maret 1994 belum dibatalkan) namun Penggugat kembali melakukan pengikatan jual beli atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Turut Tergugat I (dimana SHGB NO. 800 dan SHGB NO. 840 terdaftar

Halaman 110 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas nama Tergugat I);
- 7.4, Bahwa berdasarkan uraian termaksud diatas jelas terbukti bahwa ;
- (i) Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk melakukan pengalihan kepemilikan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I dan;
  - (ii) Turut Tergugat I selaku pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik;
8. Pelelangan yang dimohonkan Oleh Tergugat VIII sehubungan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37.
- 8.1 Bahwa Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana terbukti dalam SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 merupakan milik dari Tergugat I sehingga Tergugat VIII melakukan pembelian dari pemilik Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang sah yaitu Tergugat I dengan harga jual beli sebesar Rp. 34.898.500.000,- (tiga puluh empat miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- 8.2 Bahwa berdasarkan Kuasa pada Akta PPJB dan Kuasa No. 15, maka Tergugat VIII melaksanakan penjualan di muka umum (lelang) sebagaimana terbukti dengan adanya ;
- (i) Surat Keterangan No. : S.Ket-122/WPL03/PUI.12/2007, tanggal 14 September 2007 (selanjutnya disebut "Surat Lelang 14 Sept 2007"); dan;
  - (ii) Risalah Lelang No. : RL-023/PL. 11.12/2007, tertanggal 13 September 2007 (selanjutnya disebut "Risalah Lelang");
- 8.3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Risalah Lelang, maka PT Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) ditetapkan sebagai pemenang lelang atas SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 ;
- 8.4. Bahwa selanjutnya Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat IV) pada tanggal 18 Desember 2007 mencatatkan nama PT Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) sebagai pemilik atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana termaktub dalam SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 ;
9. Pelaksanaan Eksekusi Oleh Juru Sita Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Atas Permohonan Penggugat.
- 9.1. Bahwa sekalipun terdapat Perjanjian Perdamaian yang mengesampingkan Putusan Perdata antara PGI dan IWKI namun Penggugat secara melawan hukum tidak melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian sebagaimana mestinya dan malahan melakukan

Halaman 111 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



permohonan pelaksanaan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan WKI:

- 9.2. Bahwa berdasarkan surat permohonan eksekusi pengosongan atas SHGB No. 800 dan SHGB No. 840, tanggal 5 Juli 2007 Nomor: 25/Apd-eksA/II/2007 dari Dja'far Tuasikal SH, selaku kuasa dari Penggugat maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengeluarkan Penetapan Nomor: 025/2003. Eks, tanggal 21 Agustus 2007 untuk melakukan eksekusi pengosongan atas SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 sehingga amat jelas dan nyata bahwa Penggugat telah dengan sengaja dan beritikad buruk dengan melanggar Perjanjian perdamaian ;

**B. UPAYA HUKUM YANG TELAH DITEMPUH DAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENTENG 37.**

**10. Sehubungan Dengan Sengketa Tata Usaha Negara.**

- 10.1. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta (in casu Tergugat IV) menerbitkan Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah No. 061-550.2-09.01-BTL-2008 tanggal 31 Maret 2008 ("SK BPN") yang pada pokoknya membatalkan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 atas nama Tergugat I;

- 10.2. Bahwa atas SK BPN tersebut Tergugat VII kemudian mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 18 April 2008 dengan register perkara No. 44/G/2008/PTUN-JKT dengan Para pihak sebagai berikut:

Penggugat : PT Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII);

Penggugat II Intervensi : Ny. Kartika Supryanata (in casu Tergugat XI) ;

Tergugat : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta (in casu Tergugat III) ;

Tergugat II Intervensi : Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I);

Tergugat II Intervensi II : Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat)

- 10.3. Bahwa atas gugatan Tergugat VII tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara telah menjatuhkan amar putusan yang menyatakan membatalkan SK BPN ;

- 10.4. Bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN OKI Jakarta (in casu Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- III) dan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) telah mengajukan banding dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta telah menjatuhkan putusan berupa menerima eksepsi dari Para Tergugat dan menyatakan gugatan PT. Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) tidak dapat diterima ;
- 10.5. Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut maka PT. Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) telah mengajukan kasasi dan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan No. 254 K/TUN/2009, tanggal 31 agustus 2009 yang intinya menyatakan batal dan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta (in casu Tergugat III) untuk mencabut SK BPN ;
- 10.6. Bahwa atas putusan kasasi maka Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I), Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta (in casu Tergugat III) dan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat) telah mengajukan peninjauan kembali dan Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali telah menjatuhkan Putusan Nomor: 10 PK/TUN/2011 tanggal 9 Mei 2011 yang intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari Para pemohon peninjauan kembali [menyatakan batal dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DKI Jakarta (in casu Tergugat III) untuk mencabut SK BPN];
11. Sehubungan dengan Sengketa Perdata.
- 11.1. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2008 Hendrew Sastra Husnandar (incasu Turut Tergugat I) mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah nomor register No. 212/Pdt/G/2008/PN. JKT.PST ("Perkara Perdata 212") dengan Para pihak sebagai berikut;
- |              |   |
|--------------|---|
| Penggugat    | : Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I)           |
| Tergugat I   | : PT. Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII)               |
| Tergugat II  | : PT. Ninvana Harapan Tunggal (in casu Tergugat VIII);          |
| Tergugat III | : Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia (in casu Tergugat I);  |
| Tergugat IV  | : Kanjeng Raden Mas Hario Japto Sulistyo (in casu Tergugat IX). |
| Tergugat V   | : Notaris Muhani Salim, SH (in casu Tergugat X);                |

Halaman 113 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





Tergugat VI : Drs. Harry Hardiyanto, SH MBA (in casu Tergugat VI);

Turut Tergugat I : Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta  
Pusat Badan Pertanahan Nasional (in casu Tergugat III) ;

Turut Tergugat II : Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat);

Voeging Kepentingan.

Turut Tergugat II : Marijke Rooselien Sopaheluwakan, SH (in casu TurutTergugat II);

11.2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perkara No.N0.212/PDT/G/2008/PN.JKT.PST, tanggal 19 Maret 2009 ("Putusan PN") pada intinya menyatakan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) sebagai satu-satunya pemegang hak Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan memerintahkan PT. Wijaya Wisesa Realty (in casu Tergugat VII) untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Menteng 37;

11.3. Bahwa atas Putusan PN maka Tergugat VII dan Tergugat VIII telah mengajukan banding dan Pengadilan Tinggi Jakarta telah menjatuhkan putusan No. 550/PDT/2009/PT.DKI. tanggal 18 Februari 2010 ("Putusan PT") yang intinya menyatakan Menyatakan gugatan Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) tidak dapat diterima;

11.4. Bahwa atas Putusan PT, maka Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) telah mengajukan permohonan kasasi dan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan No. 285 K/PDT/2011 ("Putusan Kasasi") yang pada intinya menyatakan menolak permohonan kasasi dari Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I);

11.5. Bahwa atas Putusan Kasasi, maka Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) telah mengajukan permohonan peninjauan kembali dan Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali telah menjatuhkan putusan No. 109 PK/PDT/2012, tanggal 4 September 2012 ("Putusan PK") yang pada intinya menyatakan menolak permohonan peninjauan kembali dari Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I);

Untuk selanjutnya Putusan PN, Putusan PT, Putusan Kasasi dan Putusan PK secara bersama-sama disebut ("Putusan In Kracht");



11.6. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka secara Putusan In Kracht telah menyatakan dengan jelas bahwa Tergugat VIII telah melakukan pembelian yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dari pemilik yang sah yaitu Tergugat I dan berdasarkan Risalah Lelang, maka Tergugat VII telah melakukan pembelian secara sah dimuka umum atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;

12. Sehubungan dengan Perkara Pidana.

12.1. Bahwa berdasarkan Laporan Polisi : LP/1008/IV/2008/SPK UNIT III, tanggal 21 April 2008 H. Malik selaku karyawan Tergugat VII telah melaporkan dugaan tindak pidana yang diduga dilakukan oleh Lady Wara Ina Latuperissa (pengurus pada Penggugat) pada Kepolisian Daerah Metro Jaya atas dugaan tindak pidana berupa Tindak pidana penipuan, penggelapan, menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik, penggelapan hak benda tidak bergerak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana ("KUHP"), Pasal 372 KUHP, Pasal 266 ayat (1) KUHP, Pasal 385 ayat (1) ke 1 KUHP yang terjadi tanggal 12 Juli 2007 di Kantor Notaris Marijke Roselien, S, SH (in casu Turut Tergugat II) yang dilakukan oleh Lady Wara Ina Latuperisa dkk dengan cara Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus pada Penggugat dengan melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan:

- Anjas Indra Susena sebagaimana Akta pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Ny. Marijke Rooselin, SH;
- Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) sebagaimana Akta PPJB 12 JULI 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Marijke Rooselin S, SH (in casu Turut Tergugat II);

12.2. Bahwa berdasarkan Putusan No. : 1220/Pid.B/2010/PN.JKT.BRT, pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat ("Putusan Pidana"), maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara a quo telah memutus antara lain sebagai berikut:

- (i) Terdakwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat) terbukti bersalah melakukan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 Juli 2007, dibuat dihadapan Marijke Rosalien Sophaleuwakan S.H (in casu Turut Tergugat II) Juncto PPJB 12

Halaman 115 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JULI 2007 dan;

- (ii) Menjatuhkan pidana penjara terhadap terdakwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus WKI (in casu Penggugat) selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan;

12.3. Bahwa atas Putusan Pidana Terpidana Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus pada Penggugat mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang amar Putusan Bandingnya menyatakan bahwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus pada Penggugat terbukti secara meyakinkan dan bersalah melakukan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik dan dijatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan ;

12.4. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa dalam Putusan Pidana dan putusan Banding Penggugat telah melakukan Perbuatan Pidana dengan memasukkan keterangan palsu pada PPJB 12 JULI 2007 yang dijadikan alas hak oleh Hendrew Sastra Husnandar (in casu Turut Tergugat I) sebagai pemegang hak yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;

Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya akan dipatahkan berdasarkan uraian serta fakta hukum dibawah ini;

## II. DALAM KONPENS:

### A. DALAM EKSEPSI.

- 1. Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Merupakan Gugatan Yang Sudah Pernah Diperiksa Dan Diputus Serta Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap Perkara Yang Sama (Bxceptio Res Judicata / Ne Bis In Idem).

Landasan Hukum Ne Bis In Idem :

- 1.1. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata("KUHPER") mengatur Ne Bis In Idem sebagai berikut :  
"kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, seal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang yang sama dalam hubungan yang sama pula";
- 1.2. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.588 K/SIP/1973 pada tanggal 3 Oktober 1973 yang memuat pertimbangan sebagai berikut ;

Halaman 116 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



"Bila mana suatu obyek gugatan yang disengketakan Para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum" yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa "Obyek sengketa" telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan Hakim." Karena Perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatan maupun obyek-obyek perkara dan juga Penggugat- Penggugatnya yang telah mendapat Keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 Nomor: 350 K/Sip/1970)";

- 1.3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.647 K/SIP/1973 pada tanggal 3 Oktober 1973 yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

"Ada tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap";

- 1.4. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.619 K/Pdt/1984 pada tanggal 15 Januari yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

"Apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No.50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No.50/1977. Oleh karena itu berdasar Pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur Ne Bis In Idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima";

- 1.5. Bahwa mengenai pelaksanaan asas Ne Bis In Idem telah pula diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3, Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan asas Ne Bis In Idem bahwa Ketua Mahkamah Agung menyatakan sebagai berikut:

"Agar asas "ne bis in idem" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka :

- I. Proses di Pengadilan yang sama;
- a. Panitera harus cermat memeriksa berkas perkara dan melaporkan kepada Ketua Pengadilan apabila terdapat perkara serupa yang telah diputus di masa lalu;



- b. Ketua Pengadilan wajib memberi catatan untuk Majelis Hakim mengenai keadaan tersebut;
- c. Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu”;

1.6. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan pertama, April 2005, (“Hukum Acara Perdata”) halaman 439 berpendapat:

“Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem atau disebut juga exceptie van gewijsde zaak adalah seseorang tidak bisa dituntut atau dibawa ke pengadilan dengan dasar perbuatan atau peristiwa yang sama terhadap dirinya yang telah diputuskan oleh hakim, dimana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Asas hukum mengenai Ne Bis In Idem bedaku secara umum untuk semua ranah hukum. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan yang baru untuk memperkarakannya kembali”;

“Intisari dari ketentuan tersebut mengatakan :

- (i) Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu dan;
- (ii) Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil(dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur Ne Bis In Idem;
- (iii) Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)”;

1.7. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam Hukum Acara Perdata halaman 441 - 442 berpendapat ;

“Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif. Apabila, salah satu diantaranya tidak terpenuhi, pada putusan tidak melekat Ne Bis In Idem :

- (i) Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya. Berarti

Halaman 118 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diajukan sebelumnya. Bisa pihak penggugat atau tergugat. Hal itu dikemukakan dalam Putusan MA No. 1743 K/Pdt/1983, terhadap perkara No.396/Pdt/1986 Medan, dijelaskan bahwa tidak ada pihak yang mengajukan banding, sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap Ne Bis In Idem. Selanjutnya terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara No.396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan penggugat dalam perkara sekarang No.187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat Ne Bis In Idem, oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

- (ii) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Ada atau tidak adanya Ne Bis in Idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal ini tertuang dalam Putusan MA No.647 K/Sip/1973 pada tanggal 3-10-1973 ;

"Karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan kasasi No.350 K/Sip/1973, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima";

Suatu putusan menurut hukum telah berkekuatan hukum tetap apabila, pertama terhadap putusan itu telah tertutup upaya hukum biasa, yaitu banding dan kasasi. Kedua, dalam hal terhadap suatu putusan tidak diajukan upaya hukum ;

- (iii) Putusan Bersifat Positif.

Suatu putusan dapat dikatakan bersifat positif, apabila pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan. Bisa dalam bentuk :

- (a) Menolak gugatan seluruhnya, atau;  
(b) Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian;

- (iv) Subjek Atau Pihak Yang Berperkara Sama.

Syarat lain yang harus dipenuhi adalah subjek atau pihak yang



menjadi pihak dalam perkara terdahulu dengan yang diajukan kemudian adalah sama. Yang dianggap sama pihaknya, meliputi:

- (a) Orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel umum dari pihak yang berperkara, seperti ahli waris;
- (b) Orang yang mendapat hak berdasarkan titel khusus dari pihak yang berperkara, seperti pembeli, penerima hibah, dan sebagainya;
- (v) Objek Gugatan Sama.

Ketentuan mengenai syarat objek gugatan sama dapat dilihat dari Putusan MA No.647K/SIP/1973. Menurut putusan tersebut, untuk menentukan ada atau tidaknya Ne Bis In Idem dalam suatu gugatan, tidak ditentukan oleh syarat pihak saja, tetapi terutama ditentukan oleh objek yang sama ;

**Perbandingan Atas Gugatan Perdata Dalam Putusan In Kracht dan Gugatan**

No	Substansi	Putusan In Kracht	Gugatan
1	Dasar Hukum Gugatan	Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPER yang berbunyi sebagai berikut; "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"	Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPER yang berbunyi sebagai berikut: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."
2	Tempat Gugatan	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
3	Objek Gugatan	Tanah dan Bangunan Menteng 37	Tanah dan Bangunan Menteng 37
4	Penggugat	Hendrew Sastra Husnandar Anotasi Hukum SRS Lawyers : IWKI dalam Putusan In Kracht merupakan Turut Tergugat II sekaligus Penggugat Rekonsensi yang telah mengajukan gugatan rekonsensi atas objek perkara Tanah dan Bangunan Menteng 37	Ikatan Wanita Kristen Indonesia Anotasi Hukum SRS Lawyers : Hendrew Sastra Husnandar dalam Gugatan merupakan Turut Tergugat I
5	Para Tergugat	(i) PT. Wijaya Wisesa Reality selaku Tergugat I;	(i) Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia selaku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		<p>(ii) PT. Nirwana Harapan Tunggal selaku Tergugat II;</p> <p>(iii) Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia selaku Tergugat III</p> <p>(iv) Kanjeng Raden Mas Hario(KRMH) Japto Sulistyo Soerjosoemarno selaku Tergugat IV ;</p> <p>(v) Notaris Muhani Salim, SH., selaku Tergugat V dan ;</p> <p>(vi) Drs. Harry Hardiyanto, SH.,MBA., selaku Tergugat VI.</p>	<p>Tergugat I ;</p> <p>(ii) Pemerintah Republik Indonesia Qq Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia selaku Tergugat II;</p> <p>(iii) Pemerintah Republik Indonesia Qq Badan Pertanahan Nasional Qq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta selaku Tergugat III;</p> <p>(iv)Pemerintah Republik Indonesia Qq Badan Pertanahan Nasional Qq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Qq Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat selaku Tergugat IV;</p> <p>(v) PT. Balai Lelang Royal selaku Tergugat V;</p> <p>(vi)Pemerintah Republik Indonesia Qq Departemen Keuangan RI Qq Direktur Jenderal Kekayaan Negara Qq Kantor Wilayah III Pejabat Lelang Kelas II Direktorat Jenderal Kekayaan Negara selaku Tergugat VI;</p> <p>(vii) PT. Wijaya Wisesa Reality selaku Tergugat VII;</p> <p>(viii) PT. Nirwana Harapan Tunggal selaku Tergugat VIII ;</p> <p>(ix)KRMH. Japto Sulistyo</p>
--	--	---	--

Halaman 121 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



			Soerjosoemarno, SH selaku Tergugat IX; (x) Notaris Muhani Salim, SH selaku Tergugat X dan ; (xi) Nyonya Kartika Supryanata Ahli waris Hans Sulaiman selaku Tergugat XI;
6	ParaTurut Tergugat	(i) Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Badan Pertanahan Nasional selaku Turut Tergugat I; (ii) Ilkatan Wanita Kristen Indonesia selaku Turut Tergugat II dan; (iii) Marijke Roselien Sophaleuwakan, SH selaku Voeging/Menyertai kepentingan Turut Tergugat II;	(i) Hendrew Sastra Husnandar selaku Turut Tergugat I dan ; (ii) Marijke Roselien Sophaleuwakan selaku Turut Tergugat II; (iii)
7	Amar Putusan	Amar Putusan PN DALAM POKOK PERKARA 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2. Menyatakan Tergugat VI tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut; 3. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya Pemegang hak penguasaan tanah yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan pembeli yang behtikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum dan satu- satunya pemegang penguasaan hak tanah yang telah mendapat persetujuan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta sehingga satu- satunya yang berhak mendapatkan hak-hak tanah yang sesuai dengan hak tanah menurut UU Pokok Agraria	Petition Gugatan : 1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik / pemegang hak berdasarkan hukum Tanah dan Bangunan Menteng 37 ; 3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ; 4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap tanah bekas eigendom verponding No. 19766 seluas -/+ 5.480 M2 yang setempat dikenal terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, dengan batas- batas sebagai berikut: Utara : Gedung Trisula Timur : Perumahan Rakyat;



		<p>No. 5 Tahun 1960;</p> <p>4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;</p> <p>5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan Menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna, dan apabila diperlukan denganbantuan alat Negara; Bangunan Menteng 37 dan Menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna, dan apabila diperlukan denganbantuan alat Negara;</p> <p>Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap Tanah dan Bangunan Menteng 37;</p> <p>7. Menghukum Turut Tergugat I untuk melaksanakan Surat Keputusan BPN Kanwil DKI Jakarta tanggal 31 Maret 2008 No. SK. 061-550.2- 09.01-BTL-2008 dan mematuhi Putusan ini;</p> <p>8. Menghukum Turut Tergugat II untuk mematuhi Putusan ini;</p> <p>9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;</p> <p>DALAM REKONPENSİ :</p> <p>Menolak gugatan Para Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;</p> <p>DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:</p> <p>Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV,</p>	<p>Selatan : Jalan Kali Pasir; Barat ; Jalan Menteng Raya;</p> <p>5. Memerintahkan kepada Tergugat I (in casu PGI) dan Tergugat VII (PT. WWR) ataupun pihak-pihak lain yang menguasai saat ini untuk mengosongkan dan menyerahkan seperti semula kepada Penggugat tanpa beban-beban apapun terhitung paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde) atas Tanah dan Bangunan Menteng 37;</p>
--	--	--	--





		<p>Tergugat V, dan Tergugat VI, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Konpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang keseluruhannya berjumlah Rp.1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);</p> <p>Amar PUTUSAN PT :</p> <p>"Menerima permohonan bandingdari Para Pembanding semula Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi serta Tergugat III;</p> <p>- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No : 212/PDT.G/2008/PN.JKTPst tanggal 19 Maret 2009 yang dmohonkan banding tersebut</p> <p>MENGADILI SENDIRI :</p> <p>DALAM KONPENSI:</p> <p>DALAM EKSEPSI:</p> <p>- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I;</p> <p>DALAM POKOK PERKARA :</p> <p>- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;</p> <p>DALAM REKOPENSI:</p> <p>- Menyatakan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III (Tergugat I Konpensi, Tergugat II Konpensi, Turut Tergugat II Konpensi) tidak dapat diterima;</p> <p>DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:</p>	
--	--	--	--



	<p>- Menghukum Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)”</p> <p>Amar Putusan Kasasi: “Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Hendrew Sastra Husnandar tersebut; Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)”;</p> <p>Amar PUTUSAN PK; “Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Hendrew Sastra Husnandar tersebut; Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)”</p>	
--	---	--

- 1.8. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas maka telah terbukti secara jelas dan nyata bahwa Gugatan hanyalah merupakan pengulangan gugatan pada Putusan In Kracht dimana Gugatan diajukan dengan dalil yang sama, diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dan objek sengketa yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan Putusan In Kracht sehingga dalam Gugatan melekat unsur ne bis in idem (exceptio res judicata);
- 1.9. Bahwa untuk mengelabui sistem peradilan, maka Penggugat berusaha untuk menjadikan Gugatan berada di “grey area” dengan memasukkan lebih banyak pihak dalam Gugatan dibandingkan gugatan dalam Putusan In Kracht antara lain PT Balai Lelang Royal (In Casu Tergugat V) sehingga sudah dapat ditebak apabila Tergugat VIII mengajukan

Halaman 125 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



eksepsi atas dasar ne bis in idem maka Penggugat akan membantah dengan menyatakan bahwa Gugatan berbeda dengan gugatan pada Putusan In Kracht dengan bukti adanya pihak baru yaitu PT. Balai Lelang Royal (In Casu Tergugat V);

1.10. Bahwa sekalipun dalam Gugatan yang bertindak sebagai Penggugat adalah WKI sedangkan didalam Putusan In Kracht yang bertindak sebagai Penggugat adalah Hendrew Sastra Husnandar (In Casu Turut Tergugat 1) namun ne bis in idem tidak ditentukan oleh factor kesamaan pihak saja, yang paling utama dalam penentuan ne bis in idem adalah adanya kesamaan objek sengketa dalam hal ini adalah Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang telah diberi status bahwa Tanah dan Bangunan Menteng 37 adalah sah diperoleh dan dimiliki oleh Tergugat VIII berdasarkan Putusan In Kracht;

1.11. Bahwa apabila Gugatan yang secara nyata didalamnya melekat ne bis in idem dilanjutkan sampai terdapat putusan mengenai pokok perkaranya dan putusan tersebut bertentangan dengan Putusan In Kracht, maka masyarakat pencari keadilan akan menaruh ketidakpercayaan atas sistem peradilan di Indonesia dikarenakan peristiwa yang sama yang telah ada ketetapan atas hukumnya namun "dipaksakan" untuk diperiksa kembali dan diadili apalagi apabila putusan atas Gugatan sampai memiliki keputusan yang bertentangan dengan Putusan In Kracht;

1.12. Bahwa hal lain akibat tidak percayanya masyarakat pencari keadilan kepada sistem peradilan adalah apabila dikemudian hari masyarakat memiliki perselisihan hukum maka masyarakat tidak akan memilih untuk menyelesaikan secara koridor hukum (baca: peradilan) namun justru masyarakat tersebut memilih untuk melakukan "Main Hakim Sendiri" agar "Keputusan" yang di ambil lebih pasti secara "Hukum";

2. Gugatan Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Error In Persona).

Penggugat Keliru Menarik PT NHT (In Casu Tergugat VIII) Sebagai Tergugat

2.1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru sebab menarik Tergugat VIII sebagai pihak padahal Tergugat VIII merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan Penggugat dimana Tergugat VIII merupakan pembeli beritikad baik yang membeli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dari Tergugat I berdasarkan Akta PJB dan Kuasa No. 15 dan bukan membeli dari Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.2. Bahwa sebenarnya permasalahan hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IX dimana Penggugat merasa tidak pernah menerima bagian yang seharusnya diterima melalui Tergugat IX atas pembayaran Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;
- 2.3. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat VIII yaitu melakukan pembayaran secara terang dan tunai atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada pihak-pihak yang diminta oleh Tergugat I dimana pembayaran kepada Penggugat adalah melalui Tergugat IX adalah perbuatan yang sah secara hukum berdasarkan Surat Kuasa 2 Oktober 2006 juncto Akta PPJB dan Kuasa No.15 ;
- 2.4. Bahwa permasalahan apakah Penggugat menerima atau tidak pembayaran melalui Tergugat IX merupakan permasalahan hukum yang terpisah dengan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat VIII dan apabila Tergugat IX tidak melakukan "pendistribusian" sebagaimana mestinya kepada Penggugat maka seharusnya Penggugat tidak "membawa-bawa" Tergugat VIII sebagai pihak dalam Gugatan dan apa kapasitas dari Penggugat yang meminta agar transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 tidak sah ;
- 2.5. Bahwa oleh sebab itu seharusnya Penggugat tidak menarik Tergugat VIII selaku pembeli Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang beritikad baik namun (apabila diperlukan) cukup menjadikan Tergugat VIII sebagai turut tergugat dalam perkara "pendistribusian" tersebut sehingga dengan demikian berdasarkan fakta dan uraian tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sudah sepatutnya menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo ;
3. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Adalah Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).
- YWKI Sepatutnya Ditarik Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo.
- 3.1. Bahwa Penggugat juga seharusnya menarik YWKI selaku pihak dalam perkara a quo karena YWKI merupakan pihak yang juga ikut dalam sengketa hukum antara PGI dengan IWKI atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebelum adanya Perjanjian Perdamaian yang mengesampingkan Putusan perdata antara PGI dan IWKI dan YWKI juga sebagai pihak yang disebut didalam Akta Pemberian jaminan No.11 ;

Halaman 127 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak ;
- 3.3. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sudah sepatutnya menolak untuk gugatan ini atau setidaknya menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo ;
4. Objek Gugatan Bukan Milik Pengpiffat (Exceptio Domini).
- 4.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik dari Tanah dan Bangunan Menteng 37 antara lain melalui dalil-dalilnya sebagai berikut;  
Vide butir 4 Gugatan :  
“Bahwa secara hukum Penggugat adalah PemUik/Pemegang Hak terhadap tanah berikut bangunan gedung asrama seluas kurang lebih 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Kebon Sirih Jakarta Pusat...  
Vide butir 6 Gugatan ;  
“Bahwa Penggugat selaku pemegang hak yang sah atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Kebon Sirih Jakarta Pusat, pada tanggal 12 Juli 2007 Penggugat dan Turut Tergugat I (Tuan Hendrew Sastra Husnandar) telah melakukan hubungan hukum yaitu melakukan jual beli terhadap tanah berikut bangunan setelah proses permohonan penerbitan sertifikat tanah atas nama Penggugat selesai”;  
Vide butir 8 Gugatan :  
“Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak yang sah secara hukum atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Kebon Sirih Jakarta Pusat sesuai Eigendom Verpondong No. 19766
- 4.2. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan peralihan Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I padahal ketika peralihan dari Penggugat kepada Turut Tergugat I tersebut SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 terdaftar atas namaTergugat I;
- 4.3. Bahwa pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 adalah atas nama Tergugat I dan bukannya Penggugat sehingga apa alas hak Penggugat dalam menyatakan bahwa Tanah dan Bangunan Menteng 37 adalah

Halaman 128 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





kepunyaan Penggugat;

4.4. Bahwa SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 secara sah terdaftar atas nama Tergugat I sehingga dengan demikian jelas bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik sah dari Tanah dan Bangunan Menteng 37 (Penggugat melalui kuasa hukumnya dapat mempelajari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("DU Agraria") dimana berdasarkan UU Agraria bukti terkuat atas kepemilikan tanah adalah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang dalam perkara a quo yaitu SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 ;

4.5. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sudah sepatutnya menolak untuk gugatan a quo atau setidaknya menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

5. Putusan Perdata antara PGI DAN IWKI Juncto Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.Eks tanggal 7 September 2007 Telah Dikesampingkan Oleh Peijanjian Perdamaian.

Latar belakang eksekusi yang dilakukan oleh Penggugat berdasarkan Pemberitahuan Putusan Perdata antara PGI DAN IWKI Juncto Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003. Eks, tanggal 7 September 2007 ;

5.1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I serta YWKI telah bersengketa perdata mengenai Tanah dan Bangunan Menteng 37 pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah registrasi perkara No. 273/PDT.G/1995/PN.JKT.PST dimana putusan atas perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Perdata antara PGI DAN IWKI dimana Penggugat telah dimenangkan ;

5.2. Bahwa berdasarkan Putusan Perdata antara PGI dan IWKI, maka Penggugat telah melakukan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI sebagaimana terbukti dengan Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003. EKS, tanggal 7 September 2007 ; Perjanjian perdamaian yang mengesampingkan Putusan perdata antara PGI dan IWKI Juncto Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.EKS, tanggal 7 September 2007;

5.3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai berikut;  
Vide Butir 4 Gugatan :

"Bahwa sebagaimana telah dilakukan dan/atau dilaksanakannya



eksekusi pengosongan serta penyerahan tanah berikut bangunan asrama yang terletak di Jalan Menteng Raya No 37 Jakarta Pusat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat maka secara hukum Penggugat adalah Pemilik /Pemegang Hak terhadap tanah berikut bangunan Gedung Asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No.37 Jakarta Pusat berdasarkan Ex Hak Eigendom Verponding No. 19766";

- 5.4. Bahwa perbuatan Penggugat yang telah melakukan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI sebagaimana terbukti dengan Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.EKS, tanggal 7 September 2007 merupakan perbuatan melawan hukum sebab pada tanggal 9 Oktober 1997 Penggugat, Tergugat I dan YWKI telah menandatangani Perjanjian perdamaian sebagai suatu produk Out Of Court Settlement yang isinya antara lain sebagai berikut;

**"Pasal 2**

Untuk penyelesaian persoalan/sengketa tersebut secara kekeluargaan, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat dan setuju untuk diatur dan diselesaikan sebagai berikut:

1. Sebagai wujud nyata dan penyelesaian secara kekeluargaan tersebut, dan untuk mencapai suatu kepastian hukum PIHAK PERTAMA akan segera mencabut permohonan kasasinya ke Mahkamah Agung R.I. terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang akan disetujui dan diketahui oleh Pihak Kedua, paling lambat 3 hari setelah Akta van Dading ini ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua;
2. Untuk kepentingan kedua belah pihak, Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan mengusahakan agar tanah dan bangunan tersebut dapat dijual kepada Pihak Ketiga dan hasil jual beli tersebut diatas Pihak pertama dan Pihak Kedua akan menerima bagian sesuai dengan jumlah yang telah disepakati untuk itu akan dibuatkan perjanjian tersendiri;

**Pasal 3**

Dengan disetujui dan ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian (Akta van Dading) ini, maka terhitung sejak hari ini

Halaman 130 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Oktober 1997, sengketa/persoalan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua mengenai tanah dan gedung asrama yang ada di atasnya terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat seluas 5.480 m2 dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Gedung Thsula;  
Sebelah Timur : Perumahan Rakyat;  
Sebelah Selatan : Jalan Kali Pasir;  
Sebelah Barat : Jalan Menteng Raya;  
dianggap selesai selumhnya.

Sehingga dengan demikian, isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, tanggal 12 April 1996 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI, tanggal 29 Januari 1997 telah dengan tuntas diselesaikan secara kekeluargaan dan oleh sebab itu tidak akan ada tuntutan lagi antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua dikemudian hari”;

- 5.5. Bahwa karena adanya masalah administrasi maka Mahkamah Agung tetap memeriksa permohonan kasasi dan mengeluarkan putusannya sehingga Tergugat I dan YWKI mengajukan peninjauan kembali semata-mata untuk mencabut kasasi yang mana Mahkamah Agung pada pemeriksaan peninjauan kembali mengabulkan permohonan kasasi Tergugat I dan YWKI sebagaimana kutipan amar putusan peninjauan kembali sebagai berikut:

“MENGADILI:

Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dan Para Pemohon Peninjauan Kembali:

1. Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia (PGI), 2. Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Februari 2000 No. 2165 K/Pdt/1998;

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan permohonan Pemohon 1. Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia (PGI), 2. Yayasan Ikatan Wanita Kristen Indonesia (YWKI) untuk mencabut kembali permohonan kasasi yang diajukan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 20 Januari 1997 No. 767/Pdt/1996/PT.DKI yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 April 1996 No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst dalam perkara tersebut;

Halaman 131 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan panitera Mahkamah Agung RI untuk mencoret permohonan kasasi No. 2165 K/Pdt/1998 tersebut dari buku registrasi perkara kasasi perdata;
- Menghukum Para Pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat permohonan peninjauan kembali ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

5.6. Bahwa apabila berbicara kemungkinan yang dapat terjadi, maka sudah pasti apabila Tergugat I mengetahui bahwa Penggugat akan melakukan eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI Tergugat I akan mengajukan permohonan peninjauan kembali bukan untuk mencabut kasasi (sebagaimana yang disetujui oleh Para pihak dalam Perjanjian Perdamaian) tapi mengajukan permohonan peninjauan kembali untuk memberikan argumentasi hukum serta bukti-bukti hukum sehingga Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri atas putusan terdahulu ; Terbitnya SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 Merupakan Implementasi dari Perjanjian Perdamaian;

5.7. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendaiilkan sebagai berikut:

Vide 14 Gugatan :

“Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) yaitu mengajukan permohonan untuk menerbitkan sertifikat hak guna bangunan (“SHGB”) atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas +5.480 M2 yang terietak di Jalan Menteng Raya No 37 Jakarta Pusat dengan menggunakan alas hak Akta Hibah No 11 tertanggal 4 Mei 1984 ... adalah perbuatan melawan hukum... karena Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) sebenarnya telah mengetahui dengan pasti siapa pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan a quo karena Tergugat I sejak awal adalah ikut sebagai pihak dalam gugatan perkara (baca : Putusan Perdata antara PGI dan IWKI)...”;

5.8. Bahwa Penggugat dalam Gugatan tidak menyinggung sedikitpun mengenai Perjanjian perdamaian yang mengesampingkan Putusan perdata antara PGI dan IWKI justru sebaliknya Penggugat terus menerus mendistorsi fakta dengan menyatakan bahwa Putusan perdata antara PGI dan IWKI juncto Surat Pemberitahuan Pengosongan No, 025/2003. EKS, tanggal 7 September 2007 sebagai satu-satunya bukti bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Tanah dan bangunan Menteng 37 padahal apabila Penggugat menyatakan dan tidak

Halaman 132 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



menyangkal keberadaan dan keabsahan dari Perjanjian Perdamaian, maka Perjanjian Perdamaian tersebut merupakan bukti bahwa segala permasalahan hukum yang timbul atas Tanah dan bangunan Menteng 37 dikemudian hari haruslah dikesampingkan oleh para pihak (baca ; Putusan Perdata antara PGI dan WKI);

5.9. Bahwa penerbitan SHGB No. 800 pada tanggal 23 Januari 2003 dan SHGB No. 840 pada tanggal 14 Juni 2004 keduanya terdaftar atas nama Tergugat I secara jelas menyatakan bahwa telah ada implementasi penyelesaian permasalahan antara Penggugat, Tergugat I dan YWKI berdasarkan Perjanjian Perdamaian jika tidak mana mungkin Tergugat IV menerbitkan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 ;

5.10. Bahwa penerbitan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 atas nama Tergugat I telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu ;

(i) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pembetian Hak Bam Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (selanjutnya disebut "Keppres 32");

Pasal 1 :

"Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara";

Bahwa Tanah dan bangunan Menteng 37 telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980 dan sesuai dengan Keppres 32, maka status Tanah dan bangunan Menteng 37 tersebut berubah menjadi tanah Negara;

(ii) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (selanjutnya disebut "Permendagri 3");

Pasal 12 ;

"1. Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika :





- b. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya”;
- 5.11. Bahwa Tanah dan bangunan Menteng 37 secara fisik dikuasai oleh Tergugat I sehingga Tergugat I berhak untuk mengajukan permohonan hak atas Tanah dan bangunan Menteng 37 ;  
Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Penggugat Dengan Mengingkari Perjanjian perdamaian dan Meneksekusi Putusan Perdata antara PGI dan IWKI;
- 5.12. Bahwa Perjanjian perdamaian merupakan Perjanjian yang telah disetujui dan wajib ditaati oleh kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPER yang berbunyi sebagai berikut:  
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”; Bahwa dengan demikian Perjanjian Perdamaian yang telah disetujui oleh Para Pihak berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak tersebut;
- 5.13. Bahwa sekiranya dicermati penandatanganan Perjanjian Perdamaian dilakukan pada tanggal 9 Oktober 1997 sementara eksekusi atas Putusan Perdata antara PGI dan IWKI dilakukan oleh Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengosongan No. 025/2003.EKS, dilakukan pada tanggal 7 September 2007 (atau dengan lain perkataan butuh waktu selama 10 tahun bagi Penggugat untuk melakukan eksekusi atas Tanah dan bangunan Menteng 37);
- 5.14. Bahwa dengan dikeluarkannya Penetapan Nomor 025/2003.Eks, tanggal 21 Agustus 2007 berdasarkan surat permohonan eksekusi pengosongan atas Tanah dan bangunan Menteng 37 tanggal 5 Juli 2007, Nomor : 25/Apd-eksA/II/2007 dari Dja’far Tuasikal, SH, dkk selaku kuasa dari Penggugat maka Penggugat telah dengan sengaja dan beritikad buruk dengan melanggar dan mengingkari isi Perjanjian Perdamaian dengan cara tetap melaksanakan Putusan Perdata antara PGI dan IWKI (dimana Dja’far Tuasikal, SH, dkk selaku kuasa dari Penggugat yang menandatangani sendiri Perjanjian perdamaian ;
- 5.15. Bahwa antara Putusan Perdata antara PGI dan IWKI dan Perjanjian Perdamaian haruslah dibaca sebagai satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan namun Penggugat dalam perkara A quo berusaha untuk mengaburkan bahwa Putusan Perdata antara PGI dan IWKI adalah produk hukum yang memiliki legitimasi dalam melakukan eksekusi atas Tanah dan bangunan Menteng 37 padahal jelas-jelas

Halaman 134 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Perdata antara PGI dan IWKI telah dikesampingkan oleh para pihak melalui Perjanjian Perdamaian ;

- 5.16. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat tidak memiliki dasar hukum terkait dengan kepemilikan Tanah dan bangunan Menteng 37 dan perbuatan Penggugat dengan melakukan eksekusi atas Tanah dan bangunan Menteng 37 padahal telah ada Perjanjian Perdamaian merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Pengugat dan Turut Tergugat I Secara Melawan Hukum Menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No 02 Tanggal 12 Juli 2007 Yang Dibuat Dihadapan Turut Tergugat II.

- 6.1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan mendalilkan sebagai berikut:

Vide butir 6 Gugatan :

“Bahwa Penggugat selaku pemegang hak yang sah atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Kebon Sirih Jakarta Pusat, pada tanggal 12 Juli 2007 Penggugat dan Turut Tergugat I (Tuan Hendrew Sastra Husnandar) telah melakukan hubungan hukum yaitu melakukan jual beli terhadap tanah berikut bangunan gedung asrama seluas +5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No 37 Jakarta Pusat , dengan kesepakatan harga sebesar Rp.23.750.000.000,- (Dua Puluh Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), sebagaimana dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No 02 tanggal 12 Juli 2007, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II”;

- 6.2. Bahwa Penggugat mendalilkan melakukan penjualan atas Tanah dan bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No 02, tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;

- 6.3. Bahwa dalil dari Penggugat tersebut pada dasarnya seperti peribahasa “Menepuk air di dulang terpercik muka sendiri” dikarenakan Penggugat mengakui bahwa Penggugat melakukan jual beli atas Tanah dan bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I padahal yang paling mendasar atas dalil yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagaiberikut;

- a. Alas hak yang digunakan oleh Penggugat dalam melakukan jual beliatas Tanah dan bangunan Menteng 37 kepada Turt Tergugat I;
- b. Pengecekan atas status kepemilikan Tanah dan bangunan Menteng 37 pada Badan Pertanahan Nasional dimana SHGB No. 800 dan

Halaman 135 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB No. 840 terdaftar atas nama Tergugat I (dan bukan atas nama Turut Tergugat II);

sehingga dalam melakukan jual beli atas Tanah dan bangunan Menteng 37 Penggugat sama sekali tidak memiliki dokumen hukum yang sah atau tindakan Penggugat sama dengan mafia tanah yang menjual tanah tanpa disertai dengan dokumen pendukung yang sah

- 6.4. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24, tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP 24"), pada prinsipnya tujuan dilakukan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;

Vide Pasal 3 ayat (1) PP 24.

Pendaftaran tanah bertujuan;

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

- 6.5. Bahwa Penggugat mempunyai itikad buruk dengan bermaksud mengalihkan Tanah dan bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I padahal sebelumnya Penggugat sudah terikat dalam pengikatan jual beli Tanah dan bangunan Menteng 37 kepada Hans dan Kartika (in casu Tergugat XI) sebagaimana termaktub dalam Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 87 tanggal 24 Maret 1994, dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadilah Tajudin, SH ("Akta No. 87");

- 6.6. Bahwa ketika pengikatan untuk jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juli 2007, SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 keduanya terdaftar atas nama Tergugat I sehingga bagaimana mungkin bisa terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang secara jelas bukan sebagai pemilik dari Tanah dan bangunan Menteng 37. Hal ini jelas menunjukkan itikad

Halaman 136 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



buruk dari Penggugat;

- 6.7. Bahwa menurut pendapat Prof. Dr.R. Wirjono Prodjodikoro S.H. dalam bukunya yang berjudul Azas-Azas Hukum Perdata terbitan Sumur Bandung, halaman 56-57 sebagai berikut;

“Kejujuran atau itikad baik adalah faktor yang amat penting dalam hukum. Sebaliknya suatu pihak dikatakan tidak jujur pada waktu mulai berlakunya perhubungan hukum, apabila ia pada waktu itu tahu betul adanya keadaan yang menghalang-halangi pemenuhan suatu syarat untuk berlakunya perhubungan hukum itu. Sedang pihak yang lain mungkin jujur tentang hal ini, artinya tidak mengetahui tentang adanya hal tersebut. Dalam hal yang sedemikian ini pihak yang tidak jujur pada umumnya harus bertanggung jawab atas ketidakjujuran itu dan harus memikul resiko”;

Dapat disimpulkan menurut pendapat dari Prof. Dr.R. Wirjono Prodjodikoro S.H. bahwa kejujuran atau itikad baik adalah faktor yang penting dalam hukum dan pihak yang tidak memiliki kejujuran atau itikad baik harus bertanggung jawab atas resiko dari itikad tidak baik tersebut

- 6.8. Bahwa dalam hal ini Tanah dan bangunan Menteng 37 berdasar SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 terdaftar atas nama Tergugat I tetapi Penggugat melakukan penjualan atas Tanah dan bangunan Menteng 37 kepada Turut Tergugat I sehingga Penggugat harus bertanggung jawab atas itikad buruk yang telah dilakukannya karena melakukan penjualan Tanah dan bangunan Menteng 37 yang saat itu SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 terdaftar atas nama Tergugat I;

- 6.9. Bahwa Turut Tergugat I tidak dapat dikualifikasi sebagai pembeli yang bertitikad baik sehingga hukum tidak melindungi Turut Termohon I sehubungan dengan Tanah dan bangunan Menteng 37 berdasarkan PPJB 12 Juli 2007 sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1816 K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan bahwa :

“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang bertitikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh iaiah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah perkara.

Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu. Dalam hal Penerbitan suatu sertifikat mengandung kesalahan teknis kadasteral. Mendagri berwenang membatalkan sertifikat berdasarkan Pasal 12 jo.

Halaman 137 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 14 Perda Mendagri No. 6 tahun 1972 tanggal 30 juni 1972.  
(Sumber, dari buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1993)";

- 6.10. Bahwa berdasarkan Putusan Pidana Nomor ; 1220/PID.B/2010/PN.JKT.BAR Juncto Putusan Pidana Nomor ; 297/PID/2011/PT.DKI (selanjutnya disebut "Putusan Pidana Menteng 37") terbukti terdakwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus Penggugat bersalah melakukan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 Juli 2007, dibuat dihadapan Marijke Rosalien Sophaleuwakan SH (in casu Turut Tergugat II) Juncto Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 12 Juli 2007 (selanjutnya disebut "PPJB 12 JULI 2007") dan menjatuhkan pidana penjara terhadap terdakwa Lady Wara Ina Latuperisa selaku pengurus Penggugat selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan ;
- 6.11. Bahwa selain itu Turut Tergugat I sebagai pembeli atas Tanah dan bangunan Menteng 37 dari Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik dikarenakan melakukan pembelian atas Tanah dan bangunan Menteng 37 yang jelas-jelas bukan milik dari Penggugat melainkan pada saat itu masih milik dari Tergugat I padahal pembelian objek benda tidak bergerak tidaklah sama dengan pembelian kacang goreng yang mana dalam melakukan pembelian tanah harus ada pengecekan data fisik dan data yuridis terlebih dahulu pada instansi terkait;
- 7 Telah Adanya Putusan Tata Usaha Negara Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Sehubungan Dengan Penegasan Kepemilikan Tanah dan Bangunan Menteng 37.
- 7.1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan mendalilkan sebagai berikut :  
Vide 13 Gugatan :  
"Bahwa terhadap permohonan pembatalan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat), maka melalui Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) Telah Mengeluarkan Surat Keputusan No.061-550.2-09.01- BTL-2008, tertanggal 31 Maret 2008 yang menyatakan telah Menarik Surat Keputusan No.570.31-658, tertanggal 7 Maret 2001 dan Surat No.003/02-550.2-09.01-2003, tertanggal 17 Januari 2003 dan Surat Keputusan No.518/413-550.2-09.01-2004, tertanggal 26 April

Halaman 138 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





2004 selanjutnya Mencoret dan Membatalkan kepemilikan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja Indonesia) atas sebidang tanah berikut bangunan yaitu :

- 13.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No.SOO/Kebon Sirih tertanggal 23 Januari 2003 dengan luas tanah sebesar 4.655 M2;
- 13.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No.840/Kebon Sirih tertanggal 14 Juni 2004 dengan luas tanah sebesar 714 M2...;

Dan selanjutnya Tergugat III (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta) mengizinkan kepada Penggugat untuk memohonkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") keatas nama Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap";

- 7.2. Bahwa sebagaimana Tergugat VII uraikan dalam bagian latar belakang pada poin 10.1 sampai dengan 10.6 diatas maka berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 10 PK/TUN/2011, tanggal 9 Mei 2011 dengan Objek Tata Usaha Negara berupa Keputusan No.SSK.061-550.2-29.01-BTL-2008 tentang Pembatalan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan DKI Jakarta (in casu Termohon IV) menyatakan bahwa Penggugat selaku pihak Tergugat II Intervensi (dalam perkara Tata Usaha Negara termaksud) telah dikalahkan ;
- 7.3. Bahwa berdasarkan Putusan PK TUN yang telah membatalkan dan mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 061-550.2-09.01-BTL-2008 tanggal 31 Maret 2008, tentang pembatalan SHGB No.800 dan SHGB No. 840 terbukti bahwa Tergugat I merupakan pemegang hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 secara sah berdasarkan hukum dan oleh karenanya Tergugat I mempunyai alas hak yang sah untuk menjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 melalui Tergugat VIII dengan melakukan penjualan di muka umum secara sukarela (lelang sukarela);
- 7.4. Bahwa secara hukum Tidak ada Upaya Hukum Lain yang dapat merubah ketetapan atas hukum mengenai kepemilikan Tanah dan Bangunan Menteng 37 dikarenakan Putusan PK TUN sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap ;
- 7.5. Bahwa mohon sekiranya Penggugat dapat memberikan informasi yang komprehensif kepada kuasa hukumnya guna memandang

Halaman 139 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



- permasalahan hukum ini secara holistik atau dengan perkataan lain tidak ada fakta hukum apapun yang ditutup-tutupinya sehingga kuasa hukum Penggugat memiliki sudut pandang yang lebih baik ;
- 7.6. Bahwa apabila berandai-andai tidak pernah ada Putusan Tata Usaha Negara Yang Berkekuatan Hukum Tetap atas ketetapan atas hukum mengenai kepemilikan Tanah dan Bangunan Menteng 37, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III mengizinkan kepada Penggugat untuk memohonkan penerbitan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 atas nama Penggugat adalah tidak benar mengingat Tergugat III tidak memiliki kewenangan berdasarkan Undang-Undang untuk mengizinkan atau tidak mengizinkan orang atau badan hukum untuk memohon penerbitan sertifikat;
- 7.7. Bahwa atas uraian-uraian diatas jelas bahwa Surat Keputusan No. SSK.061-550.2-29.01-BTL-2008 tentang Pembatalan SHGB Np. 800 dan SHGB No. 840 atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah dibatalkan berdasar putusan pengadilan tata usaha negara yang sah dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga Majelis Hakim dalam perkara a quo dapat menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah dari Tanah dan Bangunan Menteng 37 sehingga berhak melakukan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Tergugat VIII;
8. Penggugat Telah Melakukan Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 Dengan Tergugat XI.
- 8.1. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai berikut;
- Vide 26 Gugatan :
- "... maka jelas terbukti Tergugat XI (ahli waris Hans Sulaiman) telah melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perikatan untuk Jual Beli No.87 tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta dan bahkan Tergugat XI (ahli waris Hans Sulaiman) tidak pernah merealisasikan hal-hal yang disepakati di dalam Perikatan untuk Jual Beli No.87 tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta, padahal Penggugat berniat untuk mengembalikan uang yang pernah di terima dari Tergugat XI (ahli waris Hans Sulaiman) namun ternyata Tergugat XI (ahli waris Hans Sulaiman) telah melakukan perbuatan yang nyata-nyata melanggar kesepakatan

Halaman 140 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



bersama dan merugikan Penggugat dan oleh karena itu, maka sepantasnyalah Perikatan Untuk Jual Beli No.87 tanggal 24 Maret 1994 Jakarta antara Penggugat dan Hans Sulaiman yang dibuat dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, SH. Notaris di Jakarta dinyatakan telah Daluarsa atau setidaknya-tidaknya telah batal demi hukum dengan segala akibatnya";

- 8.2. Bahwa berdasar Akta No. 87 telah dilaksanakan perikatan jual beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat XI selaku pembeli;
- 8.3. Bahwa sebagaimana termaktub dalam Akta No. 87 bahwa Penggugat telah menyepakati untuk melakukan perikatan jual beli dan melepas segala hak-haknya atas Tanah dan Bangunan kepada Tergugat XI;
- 8.4. Bahwa sebagaimana termaktub dalam Pasal 5 Akta 87 bahwa Penggugat menjamin Tergugat XI sebagai berikut:
  - a. Hanya Penggugat adalah pemilik dan/atau yang berhak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 dan berhubung dengan itu adalah satu-satunya yang berhak untuk mengalihkannya;
  - b. Atas Tanah dan Bangunan Menteng 37, Tergugat XI tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 tersebut;
- 8.5. Bahwa sebagaimana termaktub dalam Pasal 6 Akta No. 87 disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat XI bahwa Akta No. 87 tidak dapat diakhiri dan/atau dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan apabila salah satu pihak meninggal dunia maka ahli waris dan/atau pengganti haknya tersebut terikat dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian Akta No. 87 dan dalam Akta No. 87 tidak terdapat batas Daluarsa terhadap Akta No.87 sehingga Akta No.87 secara hukum masih berlaku dan mengikat Para pihak yang membuatnya ;
- 8.6. Bahwa sepatutnya Penggugat mengajukan upaya hukum untuk membatalkan Akta No. 87 apabila Penggugat bermaksud mengakhiri hubungan hukum dengan Tergugat XI (jika memang benar Tergugat XI wanprestasi berdasarkan Akta No. 87 sebagaimana yang Penggugat dalilkan);
- 8.7. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Akta No.87 merupakan undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat XI dimana Akta No.87 sampai saat ini belum dibatalkan terlebih daluarsa sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan tidak memiliki landasan hukum;

9. Jual Beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 Yang Dilakukan Antara Tergugat Dan Tergugat VIII Adalah Sah Secara Hukum.

9.1. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2007 dilaksanakan pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 antara Tergugat VIII dengan Tergugat I berdasarkan Akta PPJB dan Kuasa No.15 ;

9.2. Bahwa pada tanggal dilaksanakannya pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 antara Tergugat VIII dengan Tergugat I yaitu tanggal 20 Juni 2007, Tergugat I adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana terbukti dengan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840, tertanggal 14 Juni 2004, keduanya atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat IV);

9.3. Bahwa Tergugat VIII membuat Akta PPJB dan Kuasa No. 15 setelah dibuat dan disepakatinya Akta Pemberian jaminan No. 11 oleh Tergugat XI, Penggugat, dan Tergugat I;

Bahwa sebagaimana termaktub dalam Akta Pemberian Jaminan No. 11, pihak Ikatan Wanita Kristen Indonesia (in casu Penggugat), Tergugat XI menyatakan sebagai berikut;

1. Sepakat untuk menyerahkan dan melepaskan hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Tergugat I;
2. Setuju agar Tergugat I menjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 kepada Tergugat VIII;
3. Membebaskan Tergugat I dari gugatan/tuntutan/tagihan dari pihak manapun yang mengatasnamakan Penggugat dan Tergugat XI beserta ahli warisnya;

9.4. Bahwa Tergugat XI yang diwakili oleh Tergugat IX mendalilkan bahwa Tergugat XI memiliki hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan PPJB 24 Maret 1994 (dan memang merupakan fakta hukum bahwa PPJB 24 Maret 1994 masih berlaku sebab tidak ada satu pihakpun yang terlibat meminta pembatalannya sampai saat ini);

9.5. Bahwa tidak ada satu dalil pun yang dapat menyatakan Tergugat XI tidak memiliki kepentingan hukum atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 terlebih-lebih merupakan fakta hukum bahwa Tergugat XI telah melakukan pembayaran sebesar Rp 3.452.400.000,- (tiga milyar empat ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu Rupiah) (Catalan Nilai rupiah

Halaman 142 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



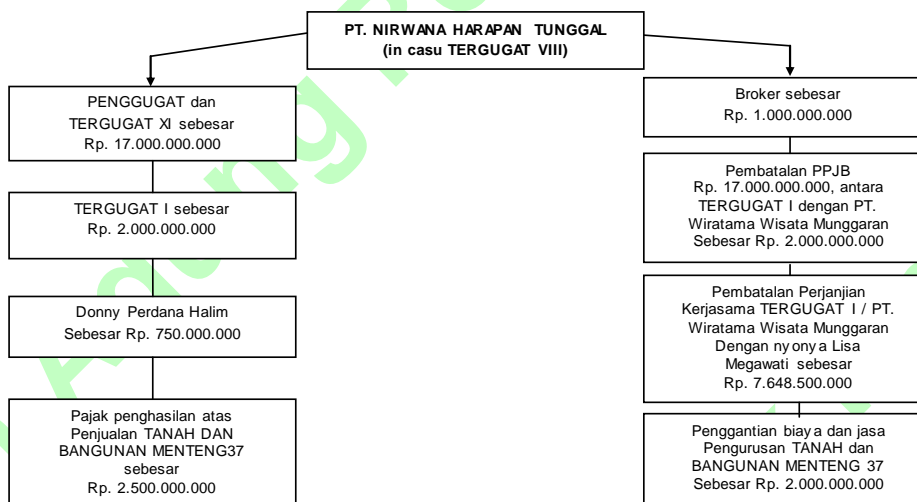
ini sebelum Resesi Ekonomi 1997) kepada Penggugat;

10. Tergugat VIII Telah Memenuhi Seluruh Kewajibannya Untuk Melakukan Pembayaran Atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 Terhadap Tergugat I.

10.1. Bahwa antara Tergugat VIII dengan Tergugat I telah dibuat perjanjian pembagian pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana termaktub Akta Kesepakatan Bersama No. 12 dimana tujuan dari Akta Kesepakatan bersama No. 12 agar Tergugat VIII tidak lagi mendapat gangguan dari siapapun juga sebab dana pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 disalurkan kepada semua pihak yang memiliki kepentingan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;

10.2. Bahwa atas itikad baik Tergugat VIII telah dilakukan pembayaran atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebagaimana termaktub dalam Akta Kesepakatan Bersama No. 12 oleh Tergugat VIII dengan total dana sebesar Rp. 34.898.500.000,- (tiga puluh empat milyar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) dengan perincian sebagai berikut;

**BAGAN II**



10.3. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas maka Tergugat VIII telah sah melakukan perikatan jual-beli Tanah dan Bangunan Menteng 37 dengan Tergugat I dan menyelesaikan seluruh Urusan Masa Lalu berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 berdasarkan alur dana pembayaran Tanah dan Bangunan Menteng 37 sebesar Rp.34.898.500.0,- (tiga puluh empat milyar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Menteng 37 ;

10.4. Bahwa sangatlah jelas Tergugat VIII memperoleh Tanah dan Bangunan





Menteng 37 atas dasar perikatan yang sah secara hukum sehingga sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan bahwa Tergugat VIII memperoleh hak atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 secara sah dan berdasarkan hukum yang berlaku;

11. Pelaksanaan Penjualan Di Muka Umum (Lelang) Yang Dimohonkan Oleh Tergugat VIII Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku.

11.1. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai berikut;

Vide 33 :

"Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) bersama-sama dengan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) yaitu mengajukan permohonan lelang sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang tedetak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai eigendom verponding No. 19766 kepada Tergugat VI (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) melalui Tergugat V (PT Balai Lelang Royal), jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena faktanya Tergugat VIII (PT. Nirvana Harapan Tunggal) dan Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) Tidak Berhak atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai eigendom verponding No. 19766 tersebut, bahkan alas hak dalam pengajuan permohonan lelang yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.800 / Kebon Siiih tertanggal 23 Januari 2003 (Bukti P- 13) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 840 / Kebon Sirih tertanggal 14 Juni 2004 (Bukti P-15) atas nama Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) telah Batal Demi Hukum dan Tidak mempunyai Kekuatan Mengikat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (baca : Putusan Perdata antara PGI dan WKI);

Sehingga terbukti bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) dan Tergugat I (Persekutuan Gereja- Gereja di Indonesia) yaitu mengajukan permohonan lelang terhadap atas sebidang tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat, sesuai eigendom verponding No. 19766 kepada Tergugat VI (Direktorat Jenderal Piutang Dan Kekayaan Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai



Lelang Royal) jelas telah dilakukan dengan itikad yang tidak baik dan dengan melawan hukum, maka dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT. Nirwana Harapan Tunggal) selaku kuasa dari Tergugat I (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) kepada Tergugat VI (Direktorat Jenderal Piutang dan Kekayaan Negara) melalui Tergugat V (PT. Balai Lelang Royal) tersebut adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

11.2. Bahwa Turut Tergugat I dan Penggugat melalui Pengadilan TataUsaha Negara pernah memohonkan agar SHGB No.800 dan SHGB No.840 dibatalkan namun berdasarkan Putusan PK TUN yang telah mengikat dan berkekuatan hukum tetap maka tidak ada lagi bantahan yang sah terhadap keabsahan SHGB No.800 dan SHGB No.840 atas nama Tergugat I yang kemudian berdasarkan Risalah Lelang sah menjadi milik dari Tergugat VII;

11.3. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa SHGB No. 800 dan SHGB No.840 telah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan Putusan Perdata antara PGI dan IWKI dimana atas dalil dari Penggugat maka terdapat konsekuensi hukum logis sebagai berikut;

- 1) Putusan Perdata antara PGI dan IWKI telah dikesampingkan oleh Perjanjian Perdamaian sehingga dasar penerbitan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 oleh Tergugat I merupakan implementasi dari Perjanjian Perdamaian tersebut;
- 2) Bahwa alas hak dalam pengajuan permohonan lelang yaitu SHGB No. 800 dan SHGB merupakan bukti terkuat kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam UU Agraria dimana Tergugat I selaku penjual Tanah dan Bangunan Menteng 37 merupakan pemilik yang sah sebagaimana SHGB No. 800 dan SHGB No. 840;
- 3) Forum untuk menyangkal keabsahan dan membatalkan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dimana berdasarkan Putusan PK TUN yang telah mengikat dan berkekuatan hukum tetap maka Tergugat I dikuatkan statusnya sebagai pemilik yang sah atas SHGB No. 800 dan SHGB No. 840;
- 4) Tidak ada hubungan kausal antara SHGB No. 800 dan SGB No. 840 telah dibatalkan berdasarkan Putusan Perdata antara PGI



dan IWKI, Penggugat melakukan “Lompatan Logika” dalam menghubungkan-hubungkan kejadian hukum antara ketidaksahan SHGB No. 800 dan SHGB No. 840 dengan Putusan Perdata antara PGI dan IWKI;

- 11.4. Bahwa berdasarkan Kuasa pada Akta PPJB dan Kuasa No. 15, maka Tergugat VIII telah melaksanakan penjualan di muka umum (lelang) pada tanggal 22 Juni 2007 dimana pengajuan lelang tersebut ditujukan kepada Tergugat V sebagaimana termaktub dalam Risalah Lelang dan lelang yang dilakukan telah sesuai dengan peraturan lelang yang ada ;
- 11.5. Bahwa pengertian hukum lelang sukarela adalah lelang barang milik perorangan atau badan hukum yang dilakukan atas kehendak pemiliknya sendiri yang dibuktikan dengan surat penyerahan barang dimana antara lain :
- (i) Balai Lelang wajib menyelenggarakan lelang atas aset sampaidengan penyerahan secara fisik kepada pemenang lelang;
  - (ii) Aset yang dilelang adalah aset yang menurut peraturan perundangan tidak sedang dibebani titel eksekutorial, tidak dikuasai negara serta bukan merupakan aset yang harus dieksekusi guna melaksanakan putusan pengadilan dan ;
  - (iii) Balai lelang mengajukan surat permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara dengan merujuk pada surat kuasa dari penjual ke Balai Lelang;
- 11.6. Bahwa sekiranya lelang sukarela dibedakan dengan lelang eksekusi yaitu lelang yang dilakukan guna melaksanakan titel eksekutorial contohnya lelang pelaksanaan putusan pengadilan, lelang harta pailit, lelang eksekusi hak tanggungan, lelang aset fidusia, lelang eksekusi barang rampasan kejahatan, lelang eksekusi pajak, dan lainnya dimana mekanisme lelang sukarela dan lelang eksekusi sangatlah berbeda;
- 11.7. Bahwa pelaksanaan lelang sukarela atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karenanya telah nyata terbukti bahwa Tergugat VIII tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dimana Tergugat VIII hanya sebagai penerima kuasa dari Tergugat I untuk melaksanakan penjualan di muka umum (lelang) berdasarkan Akta PPJB dan Kuasa No.15 ;
12. Permohonan Sita Jaminan Yang Diajukan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum.



- 12.1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat mengajukan permohonan sitajaminan (conservatoir beslaag) atas obyek Tanah dan Bangunan Menteng 37;
- 12.2. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, mengacu pada Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juncto Pasal 227 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), pada prinsipnya sita jaminan hanya dapat diajukan pada perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi dan harus ada sangka yang beralasan. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan merupakan gugatan atas perkara utang-piutang dan Tidak Adnys Sangka yang Beralasan yang diajukan oleh Penggugat untuk mengajukan permohonan sita jaminan ;
- 12.3. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan Sita Jaminan atas Tanah dan Bangunan Menteng 37 yang didasarkan tanpa bukti-bukti yang kuat dan otentik, serta tanpa alasan-alasan hukum yang jelas ;
- 12.4. Bahwa terlebih-lebih objek sita jaminan yang di mohonkan oleh Penggugat yaitu Tanah dan Bangunan Menteng 37 terdaftar atas nama Tergugat VII sehingga permohonan sita jaminan tidak dapat dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara a quo ;
- 12.5. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tidak menyajikan satu pun bukti yang sah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, seperti misalnya antara lain, sertifikat Hak Milik, Buku Tanah, atau bukti-bukti kepemilikan lainnya atas tanah dan bangunan sehubungan dengan permohonan sita jaminan dari Penggugat sehingga dapat merugikan pihak lainnya apabila obyek yang dimohonkan untuk disita milik orang lain atau sudah terlebih dahulu dijaminakan kepada pihak ketiga lainnya;
- 12.6. Bahwa bunyi Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sebagai berikut:  
“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya balk yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya barang disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”;



Maka Penggugat tidak dapat memenuhi unsur-unsur Pasal 227 HIR mengenai pengajuan permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) dengan alasan sebagai berikut:

- a. Tidak adanya sangka yang beralasan hukum;
- b. Tidak ada hubungan utang piutang antara Tergugat VIII dengan Penggugat;
- c. Penggugat gagal dalam membuktikan bahwa Tergugat VIII akan mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya dengan maksud akan menjauhkan barang itu dan penagih hutang (saat ini Tanah dan Bangunan Menteng 37 telah dikuasai baik secara fisik maupun yuridis oleh Tergugat DC);

Sehingga dengan demikian unsur-unsur sita jaminan sebagaimana diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak terpenuhi;

12.7. Bahwa Tidak Satupun dari Dalil Maupun Bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya yang menguatkan alasan-alasan pengajuan permohonan sita jaminan dalam perkara a quo ;

12.8. Bahwa Penggugat memohon agar Tergugat I sampai dengan Tergugat IX secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta Rupiah),- setiap hari keterlambatan;

12.9. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan tidak beralasan menurut hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka permohonan pembayaran uang paksa yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan sudah selayaknya tidak beralasan menurut hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 606a Rv yang berbunyi sebagai berikut:

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuksesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

12.10. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sudah sepatutnya menolak permohonan sita jaminan dari Penggugat atau menyatakan permohonan sita jaminan Penggugat tidak dapat diterima ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 13. Permintaan Penggugat Atas Putusan Serta Merta Dalam Perkara A Quo Tidak Beralasan Hukum.

13.1. Bahwa dalil Penggugat untuk memohon agar Majelis Hakim dalam perkara a quo menjatuhkan putusan serta merta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sebab bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4, tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3, tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil (selanjutnya disebut "SEMA RI");

13.2. Bahwa Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan serta merta harus mempertimbangkan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR dan SEMA RI, yaitu (i) gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti, (ii) gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, (in) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap, dan (iv) dalam perkara yang menjadi pokok sengketa mengenai bezitrecht;

13.3. Bahwa permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara a quo dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi atau disebut dengan putusan serta merta tidak beralasan hukum, Tidak ada kaitannya dengan pokok perkara dan tidak memiliki urgensi (sifatnya tidak mendesak);

13.4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim sudah sepatutnya menolak permohonan putusan serta merta dari Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa permohonan putusan serta merta tidak dapat diterima ;

Maka berdasarkan seluruh uraian beserta bukti-bukti tersebut diatas, sudah sepatutnya menurut hukum Tergugat VIII dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Yang Terhormat selaku pemeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili dan berkenan memutus perkara ini dengan mengeluarkan Putusan sebagai berikut;

### I. KONPENSI:

#### A. DALAM EKSEPSI

Halaman 149 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



1. Menerima Eksepsi Tergugat VIII untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan dari Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya hukum yang timbul dari perkara ini;

Atau : apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IX dan Tergugat XI mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 12 Pebmari 2015 dan diajukan ke persidangan pada tanggal 25 Pebruari 2015., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

**A. Penggugat Tidak berkualitas mengajukan gugatan.**

1. Bahwa dengan memperhatikan dan mencermati Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, ternyata bahwa Penggugat tidak lagi berkualitas untuk mengajukan Gugatan karena Penggugat a quo bukan lagi sebagai pemilik dan yang berhak atas bidang tanah berikut gedung asrama seluas kurang lebih 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No.37, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut tanah terperkara), karena sesuai Akte No. 11, tanggal 20 Juni 2007 tentang Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan, dibuat oleh dan dihadapan Tergugat X yang merupakan penyelesaian sengketa antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat XI, yang dengan akte ini Penggugat tidak lagi sebagai pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah terperkara karena sudah terjadi pengalihan hak dari Penggugat kepada Tergugat XI yang kemudian oleh Tergugat XI telah dijual dan dilaihkkan kepada Tergugat VIII dan sesuai akte No. 12, tanggal 20 Juni 2007 tentang Kesepakatan Bersama, Penggugat bersama-sama dengan Tergugat XI telah menerima Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) sebagai harga jual atas tanah terperkara;
2. Bahwa mengingat Penggugat telah mengalihkan tanah terperkara kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XI dan sesuai Akte No. 12, tanggal 20 Juni 2007, Penggugat bersama-sama dengan Tergugat XI telah menerima uang sejumlah Rp.17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) sebagai harga jual atas tanah perkara dari Tergugat VIII, maka Penggugat tidak lagi mempunyai kepentingan atas tanah perkara dan karenanya tidak lagi berhak dan berwenang untuk mengajukan Gugatan dalam perkara a quo ;

### B. Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa dengan memperhatikan Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, baik Posita maupun Petitum Gugatannya, ternyata Penggugat mohon untuk membatalkan sejumlah Akte Notaris, termasuk dan tidak terbatas, Akte No. 87, tanggal 24 Maret 1994 tentang Perikatan Untuk Jual Bell, dibuat oleh dan dihadapan Rizam Fadilah Tadjudin, SH, Notaris di Jakarta, dan Akte No. 1, tanggal 26 Oktober 2006 tentang Kuasa, dibuat oleh dan dihadapan Ninuk Kartini, SH, Notaris di Jakarta, maka sesuai ketentuan hukum yang berlaku, kedua Notaris tersebut, Rizam Fadilah Tadjudin, SH dan Ninuk Kartini, SH yang nota bene Akte yang dibuat dan dikeluarkannya ikut digugat dan dimohonkan batal haruslah diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara ini sehingga kebenaran formal dan materil dapat tercapai;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang dimuat pada bagian Eksepsi diatas, mohon dianggap dimuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat IX dan Tergugat XI dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat yang ada dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat IX dan Tergugat XI;
3. Bahwa perlu dijelaskan bahwa atas tanah perkara sebelumnya telah pernah menjadi objek perkara yang untuk itu telah diperoleh putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu dalam Perkara Perdata No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 April 1996 Jo. No. 767/PDT/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 Jo. No. 2165 K/Pdt/1998, tanggal 10 Februari 2000 ;
4. Bahwa sementara Perkara Perdata No. 279/Pdt.G/1995/PN.JKT.PST, tanggal 12 April 1996 Jo. No. 767/PDT/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 sedang dalam tahap pemeriksaan Kasasi di MA RI, diantara Para pihak yang berperkara telah tercapai kesepakatan penyelesaian sengketa di luar Pengadilan untuk mengakhiri dan menyelesaikan perkara perdata tersebut diatas sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Perdamaian (Akta Van Dading) tanggal 9 Oktober 1997 ;

Halaman 151 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebagaimana diuraikan pada bagian Eksepsi diatas, setelah terjadi perdamaian diantara Para pihak yang berperkara, maka selanjutnya untuk melaksanakan isi Surat Perjanjian Perdamaian (Akta Van Dading) tanggal 9 Oktober 1997 tersebut, oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat XI telah dibuat dan ditandatangani Akte Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan No. 11, tanggal 20 Juni 2007, dibuat oleh dan dihadapan Tergugat X ;

Bahwa adapun isi pokok dari Akte No. 11, tanggal 20 Juni 2007 tersebut adalah bahwa Penggugat telah mengadakan Perikatan Jual Beli atas tanah perkara dengan Tergugat XI sehingga dalam hal ini, telah terjadi pengalihan hak atas tanah perkara dari Penggugat kepada Tergugat XI yang sebelumnya telah disepakati dalam Akte No. 87, tanggal 24 Maret 1994 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh dan dihadapan Rizam Fadilah Tadjudin, SH, Notaris di Jakarta ;

6. Bahwa dalil Penggugat yang mengemukakan bahwa Para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan SHGB No. 800/Kebun Sirih, tanggal 23 Januari 2003 dan SHGB No. 840/Kebun Sirih, tanggal 14 Juni 2004, karena Para Tergugat II s/d Tergugat IV mengetahui bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Penggugat adalah pihak yang berhak dan berwenang atas tanah perkara adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak karena penerbitan kedua SHGB No. 800/Kebun Sirih dan No. 840/Kebun Sirih didasarkan kepada Surat Perjanjian Perdamaian (Akta Van Dading) tanggal 9 Oktober 1997 yang menyatakan bahwa dengan ditandatanganinya "akte van dading" tersebut, maka isi putusan pengadilan dalam perkara No. 279/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Pst, tanggal 12 April 1996 Jo. No. 767/PDT/1996/PT.DKI, tanggal 20 Januari 1997 diselesaikan secara kekeluargaan dan oleh sebab itu tidak akan ada tuntutan lagi! antara Para pihak di kemudian hari;

7. Bahwa dalil Penggugat yang tersebut pada angka 20 Gugatannya yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat IX telah melakukan upaya penyerobotan tanah perkara dengan melakukan perbuatan jual beli kepada Tergugat VIII adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak karena sesungguhnya sesuai Akte Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan No. 11, tanggal 20 Juni 2007 tersebut, Tergugat XI sebagai pemilik yang sah atas tanah perkara menyatakan menyerahkan dan melepaskan hak atas pemilikan dan penguasaan tanah perkara tersebut

Halaman 152 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



kepada Tergugat I serta menyatakan persetujuannya kepada Tergugat I untuk menjual tanah perkara kepada Tergugat VIII sebagaimana akhirnya dituangkan dalam Akte No. 15, tanggal 20 Juni 2007 tentang Perikatan Jual Beli dan Kuasa, dibuat oleh dan dihadapan Tergugat X ;

8. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akte No. 12, tanggal 20 Juni 2007 tentang Kesepakatan Bersama, dibuat oleh dan dihadapan Tergugat X, telah terjadi kesepakatan antara Tergugat VIII dengan Tergugat I berkaitan dengan penandatanganan Akte Jual Beli tanah perkara dengan harga penjualan yang disepakati bersama sebesar Rp. 34.898.500.000,- (tiga puluh empat milyar delapan ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan dari harga tersebut, Penggugat dan Tergugat XI telah menerima uang sebesar Rp.17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) dengan cek Citi Bank No. 179553, tanggal 20 Juni 2007 ;

Bahwa dengan Kesepakatan Bersama ini dapat diketahui bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan Jual Beli atas tanah perkara dengan Tergugat XI sesuai Akte No. 87, tanggal 24 Maret 1994 yang kemudian Tergugat XI menyerahkan dan melepaskan hak atas kepemilikan dan penguasaan atas tanah perkara kepada Tergugat I dan kemudian Tergugat I menjual tanah perkara kepada Tergugat VIII dan Penggugat telah pula menerima uang hasil penjualan tersebut dari Tergugat VIII;

9. Bahwa dalil Penggugat yang tersebut pada angka 21 Gugatannya yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat XI telah menyalahgunakan surat kuasa substitusi khusus No. 65/SK-SBSA/I.2004, tanggal 14 Juni 2004 karena isinya hanya untuk permohonan eksekusi pengosongan tetapi dipergunakan untuk membuat akte berupa kesepakatan dan pernyataan, adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak karena kuasa yang diberikan kepada Tergugat IX sesuai surat kuasa substitusi khusus tersebut juga termasuk dengan segala upaya hukum sebagaimana tersebut dalam surat kuasa substitusi tersebut yang pada pokoknya menjalankan segala upaya hukum dalam arti yang seluas-luasnya untuk pengurusan dan penyelesaian eksekusi pengosongan tanah perkara. Termasuk segala sesuatu yang dianggap perlu untuk kepentingan pemberi kuasa substitusi yang belum termasuk dalam surat kuasa ini dianggap termasuk pula di dalamnya;

10. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, bahwa dengan akte Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan No. 11, tanggal 20 Juni 2007 telah menyatakan bahwa Penggugat telah mengadakan Perikatan Jual Beli atas tanah perkara dengan Tergugat XI sebagaimana tersebut dalam Akte No.





87, tanggal 23 Maret 1994 yang kemudian Tergugat XI menyerahkan dan memberikan kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat IX untuk mengalihkan tanah perkara kepada Tergugat VIII dan selain itu berdasarkan Akte No. 1, tanggal 26 Oktober 2006 tentang Kuasa, dibuat oleh dan dihadapan Ninuk Kartini, SH, Notaris di Jakarta, Tergugat XI telah memberikan Kuasa Mutlak kepada Tergugat IX untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut ;

11. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, perbuatan Tergugat IX untuk menyerahkan dan melepaskan hak atas tanah perkara kepada Tergugat I sebagaimana dijelaskan dalam Akte No. 11, tanggal 20 Juni 2007 tentang Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan dan Akte No. 12, tanggal 20 Juni 2007 tentang Kesepakatan Bersama, keduanya dibuat oleh dan dihadapan Tergugat X adalah didasarkan kepada kewenangan yang ada pada Tergugat IX sesuai surat kuasa substitusi No. 65/SK-SBSA/VI.2004, tanggal 14 Juni 2004 dan Akta Kuasa No. 1, tanggal 26 Oktober 2006, dibuat oleh dan dihadapan Ninuk Kartini, SH, Notaris di Jakarta, dengan Surat Kuasa Substitusi mana, Tergugat IX berwenang untuk melakukan perbuatan apa saja yang bermanfaat bagi pemberi kuasa, termasuk upaya hukum yang seluas-luasnya serta segala sesuatu yang dianggap perlu dan yang belum termasuk dalam surat kuasa tersebut dianggap telah termasuk pula didalamnya dan dengan demikian, dalil Penggugat yang tersebut pada angka 24 Gugatannya adalah beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan ;
12. Bahwa demikian dalil Penggugat yang tersebut pada angka 25 Gugatannya yang pada pokoknya mengemukakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat XI yang memberikan kuasa mutlak kepada Tergugat IX sebagaimana tersebut dalam Akte No. 1, tanggal 26 Oktober 2006 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak karena pemberian kuasa mutlak tersebut adalah didasarkan kepada kewenangan yang ada pada Tergugat XI baik berdasarkan Akte No. 87, tanggal 24 Maret 1994 tentang Perikatan Jual Beli dan berdasarkan akte No. 11, tanggal 20 Juni 2007 ;
13. Bahwa dalil Penggugat yang tersebut pada angka 26 dengan merujuk dalilnya pada angka 22 yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat XI telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Akte No. 87, tanggal 24 Maret 1994 tentang Perikatan Untuk Jual Beli adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak karena antara Penggugat dengan Tergugat XI dan Tergugat I telah terjadi Kesepakatan Bersama sebagaimana dituangkan dalam Akte No. 11, tanggal 20 Juni 2007 tentang Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan ;



14. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, dapat diketahui baik secara formal maupun materil, tidak terdapat adanya kecacatan dari sejumlah Akte yang didalilkan Penggugat, termasuk dan tidak terkecuali dengan Akte No. 11, tanggal 20 Juni 2007 tentang Persetujuan Bersama dan Pemberian Jaminan, Akte No. 12, tanggal 20 Juni 2007 tentang Kesepakatan Bersama dan turutanya dalam Akte No. 15, tanggal 20 Juni 2007 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, sehingga tidak beralasan menurut hukum untuk menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum keseluruhan akte-akte dimaksud, dan karenanya dalil Penggugat yang tersebut pada angka 28 Gugatannya adalah beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan ;
15. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, bahwa Tergugat I telah mengadakan Perjanjian Jual Beli dan memberikan kuasa dengan dan kepada Tergugat VIII untuk menjual tanah terperkara sebagaimana tersebut dalam Akte No. 15, tanggal 20 Juni 2007 dan karenanya Tergugat VIII adalah berwenang dan berhak untuk mengajukan permohonan lelang atas tanah terperkara ;
16. Bahwa keberadaan Tergugat VII sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah terperkara adalah didasarkan kepada alas hak yang kuat menurut hukum, yaitu berdasarkan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat VIII yang untuk itu Tergugat VII adalah pembeli lelang yang harus dilindungi undang undang sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Pejabat Lelang Kelas II No. S.Ket-122/WPL.03/PLII. 12/2007, tanggal 14 September 2007. Tergugat VII telah mengikuti proses pelelangan sesuai dengan prosedur pelelangan yang berlaku seperti yang dimaksud dalam Peraturan lelang Jo. Instruksi Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 150/PMK.06/ 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 61/PMK.06/2008 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada kutipannya berbunyi : "Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Pihak yang membeli tanah sengketa secara resmi melalui lelang harus dilindungi oleh hukum (yurisprudensi MARI sebagaimana termaksud dalam putusnya No. 3604 K/Pdt/1985, tanggal 17 Nopember 1987), sehingga Tergugat VII sebagai pemegang lelang yang sah atas tanah terperkara haruslah dilindungi menurut hukum ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa mengingat tidak terdapat perbuatan yang dilakukan Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat dalam perkara ini yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sesuai hubungan kausalitas dalam unsur perbuatan melanggar hukum, maka tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat pada angka 43 Gugatannya adalah beralasan hukum untuk ditolak, termasuk permohonan pelaksanaan Putusan Serta Merta pada angka 44 Gugatannya, karena selainnya Gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak memenuhi syarat untuk adanya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Pasal 180 HIR ;

18. Bahwa demikian dengan Permohonan Sita Jaminan dan Uang Paksa yang tersebut pada angka 45 dan 46 Gugatannya adalah beralasan hukum untuk ditolak dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan pada angka 17 diatas ;

Maka : Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, dengan ini, Para Tergugat IX dan Tergugat XI mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI;

- > Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat IX dan Tergugat XI untuk seluruhnya;
- > Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA ;

- > Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- > Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 11 Pebruari 2015 dan diajukan ke persidangan pada tanggal 25 Pebruari 2015., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa Turut Tergugat I mengakui dan menerima seluruh dalil-dalil Penggugat yang diajukan dalam Gugatan a quo ;
2. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah dan bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 838 PK/Pdt/2001/MA.RI., tanggal 5 September 2002, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.

Halaman 156 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2165 K/Pdt/1998., tanggal 10 Pebruari 2000 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI., tanggal 20 Januari 1997 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt/G/1995/PN.Jkt.Pst tanggal 12 April 1996 ;
3. Bahwa secara yuridis berdasarkan putusan-putusan tersebut, Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak yang sah secara hukum atas sebidang tanah berikut bangunan asrama seluas  $\pm$  5.480 M2 yang terletak di Jalan Menteng Raya No.37 Jakarta Pusat, sesuai eigendom verponding No.19766, dengan batas batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Gedung Trisula ;  
Sebelah Timur : Perumahan Rakyat ;  
Sebelah Selatan : Jalan Kali Pasir ;  
Sebelah barat : Jalan Menteng Raya ;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Juli 2007 Penggugat dan Turut Tergugat I telah melakukan hubungan hukum yaitu yang melakukan jual beli atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jl. Menteng Raya No.37, Jakarta Pusat, dengan harga sebesar Rp.23.750.000.000.- (dua puluh tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa jual beli sebagaimana tersebut, dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Perikatan untuk jual beli No.02 tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Notaris Marijke Sophaleuwakan, SH) ;
6. Bahwa di dalam akta perjanjian pengikatan untuk jual beli No.02 tanggal 12 Juli 2007, Penggugat telah menerima pembayaran dari Turut Tergugat sebesar Rp.11.000.000.000.- (sebelas milyar rupiah) dan sisa pembayaran untuk jual beli atas tanah berikut bangunan gedung asrama seluas 5.480 M2 yang terletak di Jl. Menteng Raya No.37 Jakarta Pusat tersebut akan diterima Penggugat setelah proses permohonan penerbitan sertifikat tanah atas nama Penggugat selsai ;
7. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan untuk jual beli No.02 tanggal 12 Juli 2007 yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat I senyatanya telah memenuhi unsur-unsur suatu jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :
- "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan ;
8. Bahwa lebih lanjut secara yuridis, Akta Perjanjian Pengikatan untuk jual beli No.02 tanggal 12 Juli 2007 adalah suatu bentuk kesepakatan atau perjanjian

Halaman 157 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah sah secara hukum, yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320 KUHPerdata :

Untuk sahnya Perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka untuk mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa sebagai akibat dibuatnya kesepakatan/perjanjian jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I, di hadapan Turut Tergugat II, maka masing-masing pihak wajib melaksanakan isi kesepakatan tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdata :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Bahwa secara yuridis hubungan jual-beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I telah sah secara hukum dan karenanya harus dipatuhi oleh masing-masing pihak;

9. Bahwa dengan demikian hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II atas sebidang tanah berikut bangunan asrama seluas +5.480 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Menteng Raya No. 37 Jakarta Pusat sesuai Eigendom Verponding No. 19766 haruslah dilindungi;
10. Bahwa Penggugat sebagai Penjual maupun Turut Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MA No. 1230 K/SIP/1980 yang dikutip sebagai berikut:  
Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" ;
11. Bahwa secara yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 02, tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat antara Penggugat dan Turut Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II adalah sah dan berharga dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat mengabulkan Gugatan Penggugat;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon

Halaman 158 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut;

## DALAM POKOK PERKARA;

- > Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- > Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 02, tanggal 12 Juli 2007 ;
- > Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Subsida: Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 02 September 2015 dalam perkara antara Para Pihak yang Dikturnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan Penggugat dan Para Tergugat melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menangguhkan ongkos perkara sampai Putusan Akhir ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Desember 2015 dalam perkara antara Para Pihak yang Dikturnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat XI untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

### DALAM KONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat VII Dalam KonpenSI tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

### DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Dalam KonpenSI/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini dihitung sebesar Rp. 8.416.000,- (delapan juta empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 230/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST.,Jo. Nomor:344/PDT.G/2014/PN.JKT.PST.,

Halaman 159 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Desember 2015 yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.,MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Turut Terbanding I/Pembanding semula Turut Tergugat I Kompensi telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor:344/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Desember 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi pada tanggal 10 Oktober 2016, kepada pihak Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi pada tanggal 10 Januari 2017, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I Kompensi, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi, Terbanding V semula Tergugat V Kompensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi, Terbanding X semula Tergugat X Kompensi dan Terbanding XI semula Tergugat XI Kompensi masing-masing pada tanggal 11 Januari 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi pada tanggal 25 Januari 2017, kepada pihak Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II Kompensi dan Terbanding IX semula Tergugat IX Kompensi masing-masing pada tanggal 4 April 2017, kepada pihak Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal.... ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 231/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST.,Jo. Nomor:344/PDT.G/2014/PN.JKT.PST., tanggal 31 Desember 2015 yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.,MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor:344/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Desember 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding VII semula Tergugat VII/Penggugat Rekonpensi dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2016, kepada pihak Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi pada tanggal 10 Januari 2017, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I Kompensi, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi, Terbanding V semula Tergugat V Kompensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi, Terbanding X semula Tergugat X Kompensi dan Terbanding XI semula Tergugat XI Kompensi masing-masing pada tanggal 11 Januari 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi pada tanggal 25 Januari 2017, kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II Kompensi, Terbanding IX semula Tergugat IX Kompensi dan Turut Terbanding I / Pembanding semula Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 4 April 2017 ;

Halaman 160 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I/Pembanding semula Turut Tergugat I Kompensi telah mengajukan Memori Banding tertanggal 27 Juni 2016 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 28 Juni 2017, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi pada tanggal 10 Oktober 2016, kepada pihak Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi pada tanggal 10 Januari 2017, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I Kompensi, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi, Terbanding V semula Tergugat V Kompensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi, Terbanding X semula Tergugat X Kompensi dan Terbanding XI semula Tergugat XI Kompensi masing-masing pada tanggal 11 Januari 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi pada tanggal 25 Januari 2017, kepada pihak Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II Kompensi dan Terbanding IX semula Tergugat IX Kompensi masing-masing pada tanggal 4 April 2017, kepada pihak Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal.... ;

Menimbang, bahwa Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi mengajukan Kontra Memori Banding masing-masing tertanggal 24 Oktober 2016, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Oktober 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pihak pada tanggal 4 April 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I Kompensi mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 16 Februari 2017, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa pada kepada pihak Terbanding VII semula Tergugat VII/Penggugat Rekonpensi dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi pada tanggal 10 Oktober 2016, kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III Kompensi pada tanggal 10 Januari 2017, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I Kompensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi, Terbanding V semula Tergugat V Kompensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Kompensi, Terbanding X semula Tergugat X Kompensi dan Terbanding XI semula Tergugat XI Kompensi masing-masing pada tanggal 11 Januari 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi pada tanggal 25 Januari 2017, kepada pihak Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, Terbanding II semula Tergugat II Kompensi, Terbanding IX semula Tergugat IX Kompensi dan Turut Terbanding I / Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 4 April 2017 masing-masing telah diberitahu dan diberi

Halaman 161 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/ Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding /Pembanding semula Turut Tergugat I Kompensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh Turut Terbanding/ Pembanding semula Turut Tergugat I dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan :

A. Majelis Hakim keliru mempertimbangkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 838 PK/Pdt/2001/MA.RI tanggal 5 September 2002, jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2165 K/Pdt/1998 tanggal 10 Februari 2000 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI., tanggal 20 Januari 1997 jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 279/Pdt/G/1995/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 April 1996 ;

B. Pertimbangan hukum perkara aquo bertentangan dengan pertimbangan dalam perkara No. 279/Pdt/G/1995/PN.Jkt.Pst., jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 767/Pdt/1996/PT.DKI., jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2165 K/Pdt/1998 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 838 PK/Pdt/2001/MA.RI.

Dan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta berkenan memberi putusan pada perkara aquo yakni sebagai berikut : Menerima Permohonan dan Memori banding dari pemohon Banding/Turut Tergugat I untuk seluruhnya, dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Desember 2015, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa didalam kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada pokoknya menyatakan dan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara aquo mengadili sendiri, dan berkenan memutus perkara ini dengan memberikan putusan menolak permohonan banding Pembanding (dahulu Turut Tergugat I) untuk seluruhnya, dan menguatkan dan menyempurnakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/PDT.G/

Halaman 162 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014/PN.JKT.PST, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam kontra memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa didalam kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi pada pokoknya menyatakan dan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara aquo mengadili dan berkenan memutus perkara ini dengan memberikan putusan menolak permohonan banding Pemanding (dahulu Turut Tergugat I) untuk seluruhnya, dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/PDT.G/2014/PN.JKT.PST, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam kontra memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa didalam kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I Kompensi pada pokoknya menyatakan dan memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara aquo mengadili dan berkenan memutus perkara ini dengan memberikan putusan ini menolak permohonan banding Pemanding/Turut Tergugat I dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST., tanggal 17 Desember 2015 hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam kontra memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor : 344/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Desember 2015, memori banding dari pihak Turut Terbanding I/Pemanding semula Turut Tergugat I Kompensi dan kontra memori banding masing-masing dari pihak Terbanding I semula Tergugat I Kompensi, Terbanding VII semula Tergugat VII Kompensi/Penggugat Rekonpensi, Terbanding VIII semula Tergugat VIII Kompensi maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Turut Terbanding I/Pemanding semula Turut Tergugat I Kompensi didalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding

Halaman 163 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Desember 2015 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding masing-masing dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding / Pembanding semula Turut Tergugat I Kompensi;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 344/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin, tanggal 22 Januari 2018**, oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **H. AMIR MADDI, SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.,** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 654/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 26 Oktober 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua

Halaman 164 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis pada hari **Kamis**, tanggal **25 Januari 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**1. H. AMIR MADDI, SH. MH.**

**JOHANES SUHADI, SH.MH.**

**2. I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**HAIVA, SH**

Rincian biaya perkara :

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| 1. Meterai-----     | Rp. 6.000,-     |
| 2. Redaksi-----     | Rp. 5.000,-     |
| 3. Pemberkasan----- | Rp. 139.000,- + |
| Jumlah-----         | Rp. 150.000,-   |



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

Halaman 166 dari 165 Hal Putusan Nomor 654/PDT/2017/PT.DKI

**Disclaimer**

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

Halaman 166