



PUTUSAN

NOMOR: 175/PDT/2019/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TJOENG ANDY ANTHONY., beralamat di Jl. R.S Fatmawati No.33C, Rt.003, Rw. 005, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan., dalam hal ini diwakili oleh Misserita Tarigan, S., Dewi Anggraeni, SH dan Bernard, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "**MT 81. Partners**", beralamat di Jl. Kebon Sirih No.32-34, Gedung Dewan Pers, Lt.3, Jakarta Pusat., Kantor Cabang Jl. Siaga Darma No.32B, Kelurahan Pejaten Timur, Jakarta Selatan., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12-Nopember-2013, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

1. **EDY LEO.**, beralamat di Jalan Teuku Umar No. 14, Kelurahan Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat., dahulu bealamat di Jalan Raya Jatinegara Timur No.45, Rt.011, Rw.02, Kel. Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **RENITA MINDAU AGYNA GIRSANG, SH.**, beralamat di Jalan Teuku Umar No.14, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat., dahulu bealamat di Jalan Tanah Abang III/11, Rt.002, Rw.001, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;
3. **GUBERNUR DKI JAKARTA Cq. KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN/SEKRETARIS KOTA (SEKKO).**, beralamat di Jalan Prapanca Raya, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;
4. **CAMAT PESANGRAHAN.**, beralamat di Jalan M. Saidi, Kelurahan Pesangrahan, Jakarta Selatan, sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV** ;
4. **LURAH PETUKANGAN UTARA.**, beralamat di Jalan Masjid Darulfalah, Rt.004, Rw.003, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan, sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V** ;

Halaman 1 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **KEPALA BAGIAN HUKUM WALOKOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN.**, beralamat di Kantor Walikota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan Prapanca Raya, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai **TERBANDING VI** semula **TERGUGAT VI** ;
6. **KEPALA SUKU DINAS PERTANIAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN.**, beralamat **SELATAN.**, beralamat di Kantor Walikota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan Prapanca Raya, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Sebagai **TERBANDING VII** semula **TERGUGAT VII** ;
8. **KEPALA SUKU DINAS PERUMAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA** beralamat di Kantor Walikota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan aya, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai **TERBANDING VII** semula **TERGUGAT VIII** ;
9. **KEPALA SUKU DINAS TATA RUANG KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN.**, beralamat di Kantor Walikota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan Prapanca Raya, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagai **TERBANDING IX** semula **TERGUGAT IX** ;
9. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN.**, beralamat di Jalan Alwi, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagai **TERBANDING X** semula **TERGUGAT X** ;
11. **MENTERI PEKERJAAN UMUM (PU) Cq. DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA/TIM PENGADAAN TANAH (TPT).**, beralamat di Jalan Raden Patah, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagai **TERBANDING XI** semula **TERGUGAT XI** ;
12. **KHONG MELLANI SETIADI.**, beralamat terakhir di Jalan Kramat Raya No.11, Rt.001, Rw.007, Kelurahan Kwitang, Kecamatan enen, akarta Pusat. sebagai **TERBANDING XII** semula **TERGUGAT XII** ;

Kesemuanya disebut juga sebagai **PARA TERBANDING** dahulu **PARA TERGUGAT**

Dan

1. **PT. SARANA MULTI SELULER (PT. SMS).**, beralamat di Puri Mutiara Raya alan M. Saidi, Kelurahan Pesangrahan, sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turu Tergugat I** ;
2. **PT. EXELINDO CELLULER UTAMA (PT. ECU).**, beralamat (n/a) di Jalan Puri Mutiara Raya No. 7B Rt. 009, Rw.011 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Barat, Jakarta Selatan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** ;

Halaman 2 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **NOTARIS SYAFRIL LUBUK, SH.**, beralamat di Jalan Hayam Wuruk No. 103F, Jakarta Barat, sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat III** ;
4. **DIREKSI BANK MANDIRI Cq KEPALA KANTOR CABANG BANK** beralamat di Jalan Raden Patah, Kebayoran Baru Jakarta Selatan sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Turut Tergugat IV** ;
5. **GUBERNUR DKI JAKARTA Cq. WALIKOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT / SEKRETARIS KOTA (SEKKO).**, beralamat di Jalan Raya Puri Kembangan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. sebagai **Turut Terbanding V** semula **Turut Tergugat V** ;
6. **KEPALA SUKU DINAS TATA RUANG KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT.**, beralamat di Kantor Walikota Jakarta Barat, Jalan Raya Puri Kembangan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. sebagai **Turut Terbanding VI** **Turut Tergugat VI** ;
7. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, beralamat di Jalan Permata Buana, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, sebagai **Turut Terbanding VII** semula **Turut Tergugat VII** ;

Kesemuanya disebut juga sebagai PARA TURUT TERBANDING dahulu PARA TURUT TERGUGAT;

PENGADILAN TINGGI t e r s e b u t ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Gugatan tertanggal 6-Maret-2013, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah Nomor Register : 105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst, tertanggal 20-Desember-2017, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat didasarkan pada pasal 118 HIR ayat 2 HIR yang berbunyi : "*Apabila Tergugat terdiri dari (dua) orang atau lebih, gugatan*

Halaman 3 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan pada tempat tinggal salah seorang dari Para Tergugat, terserah pilihan dari Penggugat, jadi Penggugat yang menentukan dimana is mengajukan gugatannya", sehingga Penggugat hak opsi untuk mengajukan pada salah satu Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal / kedudukan salah satu Tergugat ;

2. Bahwa, sebelum Penggugat mengajukan Gugatan ini, bahwa Penggugat pernah mengajukan Gugatan adalah sebagai dalam perkara Gugatan Pembatalan Akta No. 21, tertanggal 29 Mei 2007 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan Nomor Perkara : 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. pada tanggal 21 - 02-2011, dalam kedudukan hukum sebagai Penggugat I ;
3. Bahwa, Penggugat sejak Tahun 2003 sampai dengan Oktober 2006 adalah sebagai Komisaris di PT. Sarana Multi Seluler (PT. SMS) dan setelah itu menjabat sebagai Direktur di PT. SMS. Bahwa, Penggugat pernah menjabat sebagai Direktur di PT. Exelindo Cellular Utama (PT.ECU) yang telah mengadakan Perjanjian Kerjasama No.30 tanggal 13-11-2003 dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I dan Tergugat II memberikan pinjaman uang kepada kedua perusahaan tersebut di atas. Bahwa, terhadap pinjaman tersebut Penggugat memberikan 3 (tiga) jaminan tanah dan bangunan Ruko milik Penggugat, dan terhadap Jaminan 3 Ruko tersebut dibuat Akte Pengakuan Hutang No.3 ;
4. Bahwa Penggugat berdasarkan fakta hukum adalah sebagai Pemilik Sah atas 5 (lima) bidang tanah yang terdiri dari : 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat / Tanah Girik di Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan dan 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Milik yang terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dengan rincian masing-masing tanah adalah sebagai berikut :
 - A. Tanah Hak Milik Adat seluas 1.092 M2 yang terletak di Rt. 008, Rw.10, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan berdasarkan bukti kepemilikan Surat Akte Jual Beli Nomor: 55/2004 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nyonya Suryati Moerwibowo, SH di Jakarta Selatan, tertanggal 3 November 2004 yang dahulunya bidang tanah tersebut

Halaman 4 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berasal dari Tanah Hak Milik Adar Girik C Nomor : 1056 tercatat atas nama SALAM. Bahwa, atas pembelian tanah tersebut, Pengugat telah melakukan pembayaran pajak / Bea Perolehan Hak atas Tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku tentang kewajiban membayar pajak / bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dipersyaratkan oleh Pemerintah tentang kepemilikan Tanah tersebut ;

Batas-batas tanah tersebut sebelum dibangun Jalan To adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Bapak Todung ;
Sebelah Timur : Rumah Bapak Jauli Ridi ;
Sebelah Selatan : Tanah Bapak Boy ;
Sebelah Barat : Tanah Dinas Pertanian
DKI,

- Saat ini tanah tersebut seluruhnya seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua meter persegi) telah dibangun Jalan Toll JORR W2N oleh Tergugat XI atau yang ditugaskan ;

B. Tanah Hak Milik Adat seluas 1.565 M2 yang terletak di RT. 009/RW.10, Kelurahan Petungkang Utara, Kecamatan Pesargrahan, Jakarta Selatan berdasarkan bukti Akta Jual Beli No. 54//2N.4. dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nyonya Suryati Moerwibowo, SH. pada tanggal 3 November 2004, Bidang Tanah Hak Milik Adat tersebut dahulunya berasal dari Tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor : 1448 tercatat atas nama Salam, Bahwa atas pembelian tanah tersebut Pengugat telah melakukan pembayaran pajak / Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut pada tanggal 03 November 2004 sesuai dengan peraturan yang berlaku tentang pajak / Bea Perolehan hak yang dipersyaratkan oleh pemerintah tentang kepemilikan tanah tersebut ;

Batas-batas tanah tersebut sebelum dibangun Jalan Toll adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah kompleks Perumahan Alfa Indah ;

Sebelah Timur : Tanah kosong Salam & Jalan Komplek ;

Halaman 5 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan: Jalan/Tanah kosong milik Bp.Apung ;

Sebelah Barat : Tanah Dinas Pertanian DKI ;

➤ *Sa`at ini tanah tersebut seluas 990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) pada bagian Barat telah dibangun Jalan Toll JORR W2N dan telah dipasang tembok pemisah oleh Tergugat XI atau yang ditugaskan ;*

C. Tanah Hak Milik seluas 2.540 M2 dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 00398/Desa Meruya Utara tercatat atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) terletak di RT. 01 / RW 04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan an, Jakarta Barat dan Surat Ukur Nomor : 00297/2005, tertanggal 26 September 2005, Bahwa atas pembelian tanah tersebut dan telah dibalik nama ke atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) dengan demikian menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran pajak/bea perolehan Hak tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku tentang kewajiban membayar pajak/Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dipersyaratkan oleh Pemerintah ;

D. Tanah Hak Milik dengan luas 2.611 M2 dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 00399/Desa Meruya Utara, tercatat atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) terletak di RT. 01/RW. 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dan Surat Ukur Nomor : 00296/2005 26 September 2005 ; Bahwa atas pembelian tanah f_wertifikat tersebut dan telah dilakukan balik nama ke atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) dengan demikian hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran pajak/bea perolehan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku tentang kewajiban membayar pajak/Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dipersyaratkan oleh Pemerintah ;

E. Tanah Hak Milik seluas 2.502 M2 dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 00397/Desa Meruya Utara tercatat atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) dan Surat Ukur Nomor : 00298/2005, tertanggal 26 September 2005 terletak di. RT 001/RW

Halaman 6 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. Bahwa atas pembelian tanah sertifikat tersebut telah dilakukan batik nama ke atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) dengan demikian hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran pajak/bea perolehan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku tentang kewajiban membayar pajak/Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dipersyaratkan oleh Pemerintah ;

5. Bahwa, Tergugat I/Eddy Leo adalah sebagai Pihak Tergugat I di dalam Perkara Perdata No. 108/Pdt.G/PN.JKT.SEL/2011 dan sebagai Termohon Banding dalam Register perkara No. 391/PDT/2012/PT.DKI-Jakarta dan ketika perkara tersebut masih dalam proses di peradilan dan perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap oleh Tergugat I tidak diindahkan dan dengan sengaja mengalihkan hak 2 (dua) bidang tanah milik Adat, milik Penggugat yang dijamikan kepada Tergugat I tersebut yaitu : Tanah milik Adat, Girik C No. 1448, Petukangan Utara, seluas 990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh Meter Persegi) dan Tanah Hak Milik Adat, Girik C No.1056 Petukangan Utara, seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua Meter Persegi) yang menjadi objek perkara/yang digugat oleh Penggugat dalam perkara a quo tersebut telah di jual/dialihkan kepada Tergugat XI secara melawan hukum dan selain itu Juga Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menghambat pembebasan 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.00398 dan Sertifikat Hak Milik No.00399 untuk Kepentingan Umum/Pembangunan Jalan Toll di Meruya, Jakarta Barat dengan 3 kali tidak hadir ataupun mengkuasakan kepada seorang kepercayaan nya untuk memenuhi undangan Panitia Pembebasan Tanah Kota Administrasi Jakarta Barat (Turut Tergugat V, VI, VII, dan Tim Anggota), dan juga Tergugat I tidak mengizinkan Penggugat pada bulan November 2012 untuk menebus sisa 2 (dua) Sertifikat Hak Milik No.00398/Meruya dan Sertifikat Hak Milik No.00399/Meruya milik Penggugat yang sudah harus dibayar dan dibebaskan untuk pembangunan proyek Jalan Toll ;
6. Bahwa Tergugat I dahulu sebagai Pihak yang bekerjasama dengan PT. Sarana Multi Seluler (PT. SMS) / Turut Tergugat II dan juga telah membuat perjanjian Hutang Piutang dengan Akta No. 20 dan No.21

Halaman 7 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juli 2003, dengan Jaminan Asset-Asset Milik Pribadi Penggugat dan milik Rekan Penggugat, dan dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan Kuasa No. 22, 23, 24 dan No.25 pada tanggal 21 Juli 2003 dihadapan Notaris NY. Suryati Moerwibowo, SH. Dan juga Tergugat I dan Tergugat II telah bekerjasama dengan PT. Exelindo Celluler Utama (PT. ECU) / Turut Tergugat III dan atas hal tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani Akta Kerjasama No. 30 dan Akta Pengakuan Hutang No.31 dengan Penggugat selaku Direktur PT. ECU tertanggal 13 November 2003

7. Bahwa Tergugat II/Renita Mindau Agyna Girsang, SH (Istri Tergugat I) adalah sebagai Pihak Tergugat II di dalam Perkara Gugatan Perdata No. 108/Pdt.G/PN. JKT.SEL2011 dan sebagai Termohon Banding II dalam Register perkara Banding No. 391/PDT/2012/PT.DKI-Jakarta dan bersama dengan Tergugat I turut menanda-tangani Akta-Akta Kerjasama, Akta Pengakuan Hutang dengan PT. SMA dan PT ECU dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.22 dan No. 24 serta Akta Kuasa Jual No. 23 dan No. 25 tersebut dan diduga telah turut menyetujui Tergugat I melakukan transaksi jual beli / pengalihan hak atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat, Girik C No.1056 dan Tanah Hak Milik Adat, Girik C No. 1448 tanah a quo milik Penggugat yang menjadi Jaminan kepada Pihak Tergugat I tersebut diatas kepada Pihak Tergugat XI ;
8. Bahwa Tergugat III/Gubernur DKI JJakarta Cq. Walikota Madya Jakarta Selatan / Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Selatan (SEKKO) adalah selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kota Administrasi Jakarta Selatan yang mengkordinasikan dan memutuskan permasalahan yang timbul terkait dengan pembebasan tanah untuk Proyek Kepentingan Umum yang diatur dengan Keputusan Presiden (Kepres) dan yang menyetujui pembayaran atas 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat No. C 1448 tercatat atas nama Salam dan Girik No. C 1056 tercatat atas nama Salam, Petukangan Utara kepada Tergugat I yaitu pada bulan Agustus 2012. Sedangkan kedua bidang nah, tersebut sebelumnya telah di buatkan Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat dan tanah tersebut telah diketahuinya masih dalam sengketa dan sedang dalam proses perkara di peradilan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II ;
9. Bahwa Tergugat IV/Camat Pesangrahan adalah selaku Anggota Panitia

Halaman 8 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan yang mengkoordinir Lurah dan yang turut menyetujui pembayaran 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat No. C 1448 tercatat atas nama Salam dan Tanah Hak Milik Adat No. C 1056 tercatat atas nama Salam kepada Tergugat I pada bulan Agustus 2012. Sedangkan kedua Bidang tanah Hak Milik Adat tersebut sebelumnya telah di buatkan Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat dan tanah tersebut telah diketahuinya bahwa masih dalam sengketa dan sedang dalam proses perkara di Peradilan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II ;

10. Bahwa Tergugat V/Lurah Petukangan Utara adalah selaku Anggota Panitia Pengadaan Tanah, Kecamatan Pesangrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang meneliti ke absahan Dokumen Hukum Surat Tanah Hak Milik Adat/Girik C yang terkena pembebasan tanah dan juga yang turut menyetujui pembayaran atas 2 (dua) bidang Tanah Milik Adat No. C 1448 tercatat atas nama Salam dan Tanah Hak Milik Adat Girik No. C 1056 tercatat atas nama Salam, Petukangan Utara dan yang juga menyetujui pembayaran tanah yang terkena pembebasan Jalan Toll JORR W2 tersebut kepada Tergugat I pada bulan Agustus 2012, sedangkan kedua bidang Tanah Hak Milik Adat tersebut sebelumnya pada bulan 2 telah dibuatkan Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat dan tanah tersebut telah diketahuinya masih dalam proses perkara di Peradilan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II ;

11. Bahwa Tergugat VI/Kepala Bagian Hukum Walikota Administrasi Jakarta Selatan adalah selaku Anggota Panitia Pengadaan Tanah, Kecamatan Pesangrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang menelaah kasus sengketa terkait dengan 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat, Girik C No. 1448 tercatat atas nama Salam dan Tanah Hak Milik Adat Girik C No. 1056 tercatat atas nama Salam, Petukangan Utara dan dalam perkara ,ini selaku pihak yang turut menyetujui pembayaran tanah, bangunan, tanaman yang ada diatas kedua tanah a quo milik Penggugat tersebut kepada Tergugat I pada bulan Agustus 2012, sedangkan kedua bidang Tanah Hak Milik Adat tersebut sebelumnya telah di buatkan Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony/Penggugat dan tanah tersebut telah diketahuinya masih dalam sengketa dan sedang dalam proses perkara di Peradilan

Halaman 9 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II ;

12. Bahwa Tergugat VII/Kepala Suku Dinas Pertanian Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah selaku Anggota Panitia Pengadaan Tanah, Kecamatan Pesangrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang terkait dengan perhitungan ganti rugi tanaman diatas 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat No. C 1448 tercatat atas nama Salam dan Tanah hak Milik Adat Girik No. C 1056 tercatat atas nama Salam, Petukangan Utara dan yang juga menyetujui pembayaran tanaman-tanaman yang terkena pembebasan Jalan Toll JORR W2 tersebut kepada Tergugat I pada bulan Agustus 2012, sedangkan kedua bidang Tanah Hak Milik Adat tersebut sebelumnya telah di buatkan Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat dan tanah tersebut telah diketahuinya masih dalam sengketa dan sedang dalam proses perkara di Peradilan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
13. Bahwa Tergugat VIII/Kepala Suku Dinas Perumahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah selaku Anggota Panitia Pengadaan Tanah, Kecamatan Pesangrahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang menilai menyetujui harga bangunan dan peralatannya / Listrik / telepon. Pompa Air, septic Tank, Sumur dsb yang terdapat diatas 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat C No.1448 tercatat atas nama Salam dan Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1056 tercatat atas nama Salam, Petukangan Utara dan yang juga menyetujui pembayaran bangunan yang terkena pembebasan Jalan Toll JORR W2 diatas tanah tersebut kepada Tergugat I pada bulan Agustus 2012, sedangkan kedua bidang tanah dan bangunan tersebut sebelumnya pada bulan Mei 2012 telah di buatkan Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat dan tanah tersebut telah diketahuinya masih dalam sengketa dan sedang dalam proses perkara di Peradilan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II;
14. Bahwa Tergugat IX/Kepala Suku Dinas tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah selaku Anggota Panitia Pengadaan Tanah, Kecamatan Pesangrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang mengawasi fungsi tanah atas 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1448 tercatat atas nama Salam dan Tanah Hak Milik Adat C No.1056 tercatat atas nama Salam, Petukangan Utara dan yang juga menyetujui pembayaran tanah yang terkena pembebasan Jalan Toll

Halaman 10 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JORR W2 tersebut kepada Tergugat I pada bulan Agustus 2012, sedangkan kedua Bidang tanah tersebut sebelumnya telah di buat Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat dan tanah tersebut telah diketahuinya masih dalam proses perkara di Peradilan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II ;

15. Bahwa Tergugat XJKepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan adalah selaku Anggota Panitia Pengadaan Tanah, Kecamatan Pesangrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang meneliti keabsahan Surat Tanah dan letaknya serta yang memetakan tanah-tanah milik Penggugat dengan Peta Bidang Nomor : 348 dan No. 319 dan yang turut menyetujui pembayaran 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat Girik No. C 1448 tercatat atas nama Salam dan Tanah Hak Milik Adat Girik No. C 1056 tercatat atas nama Salam, Petukangan Utara dalam keadaan sengketa dan sedang dalam proses hukum di peradilan di bayarkan kepada Tergugat I pada bulan Agustus 2012 sedangkan kedua bidang tanah tersebut sebelumnya telah di buat Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat oleh Oh Tim P2T dan TPT/ Tergugat III sampai Tergugat XI ;
16. Bahwa Tergugat XI/Menteri Dinas Pekerjaan Umum (PU) Cq. KepalaDepartemen Bina Marga/Tim Pengadaan Tanah (TPT) dan juga selaku pembayar tanah yang terkena Proyek pembebasan Jalan Toll JORR W2 Jakarta selatan dan Jalan Toll JORR W2 Jakarta Barat, dan selaku pihak yang telah membayar 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat Girik No. C No. 1448 tercatat atas nama Salam dan Tanah Hak Milik Adat Girik C No. 1056 tercatat atas nama Salam, kepada Tergugat I pada bulan Agustus 2012, sedangkan kedua bidang tanah tersebut sebelumnya telah di buat Surat Nominatif Pembayaran ganti rugi ke atas Nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat dan tanah tersebut telah diketahuinya masih dalam proses perkara Peradilan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
17. Bahwa Tergugat XII/Khong Mellani Setiadi adalah sebagai Direktur Perseroan PT. Sarana Multi Seluler hingga Oktober 2006 dan sebagai Komisaris PT. Exelindo Celluler Utama hingga awal Tahun 2004, serta Debitur atas kerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat II pada Tahun

Halaman 11 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003 hingga bulan Juli 2005 dan sebagai Penggugat dalam Perkara Gugatan Nomor : 108/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Sel. Bahwa Tergugat XII pada bulan November 2005 telah meminjam 5 (lima) Surat tanah a quo milik Penggugat untuk sebagai jaminan hutang modal tambahan PT. SMS kepada Tergugat I yang belum bisa dilunaskan.dan hingga saat ini Tergugat XII belum juga menarik jaminan Surat-Surat tanah tersebut dari Tergugat I, sehingga merugikan Penggugat ;

18. Bahwa Turut Tergugat I/PT.Sarana Multi Seluler (PT.SMS) adalah perusahaan yang melakukan hubungan hukum / kerjasama selama 2 Tahun, Hutang / Piutang dengan Tergugat I dan Tergugat II sesuai Akta kerjasama No. 20 dan Akta Pengakuan Hutang No. 21 pada tanggal 21 Juli 2003 di buat dihadapan Notaris Ny. Suryati Moerwibowo, SH., dan meminjam harta pribadi Penggugat / 3 (tiga) unit Ruko di Melawai Raya sesuai yang tertera dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual No. 22, 23, 24 dan No.25 tertanggal 21-072003 dan dibuat di hadapan Notaris Ny. Suryati Moewibowo, SH., dan saat ini per aan tersebut masih berjalan dan masih sebagai Dealer / Distributor/ Distributor PT. Telkomsel ;

Data Pengurus dan Pemegang Saham PT. SMS sesuai Akta No. 07 tanggal 19 Januari 2010;

- *Komisaris : Ir. Cecep Hertanto : 4.200 Saham ;*
- *Komisaris : Khong Mellani Setiadi : 900 Saham ;*
- *Komisaris : Usman Taher manopo : 00 Saham ;*
- *Direktur Utama : Sita Sherlita Kartika M : 00 Saham ;*
- *Direktur : Deden Suryana : 00 Saham ;*
- *Total ada 6000 Saham dengan nilai per saham Rp.100.000, (Seratusribu Rupiah) total nilai saham Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;*

Data Pengurus dan Pemegang Saham PT. SMS per tanggal 27 Oktober 2011 :

- *Komiraris Utama : Wempy Adria, SH. : 1.620 Saham ;*
- *Komisaris : Ir. Cecep Hertanto : 4.200 Saham ;*
- *Komisaris : Usman Taher manopo : 00 Saham ;*
- *Direktur Utama : Sita Sherlita Kartika M : 00 Saham ;*

Halaman 12 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Direktur* : Deden Suryana : 00 Saham ;
- *Direktur* : Tjoeng Andy Anthony : 180 Saham ;

Total ada 6000 Saham dengan nilai per saham Rp.100.000, (seratus ribu rupiah) total nilai saham Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

- 19.** Bahwa Turut Tergugat II/PT. Exelindo Celluler Utama (PT. ECU) adalah perusahaan yang telah bekerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam Akta No.30 dan No. 31 tanggal 13 November 2003 hingga Februari 2006 dan pada 29 Mei 2005 menandatangani Akta No.21 penyelesaian kerjasama dan Pelunasan Hutang dengan Tergugat I dan II dan yang telah memberikan 10 asset ex. jaminan di Bank Niaga pada tanggal 28 Agustus 2007 dengan demikian PT. ECU sudah memenuhi segala kewajibannya kepada Tergugat I dan II. (ada kelebihan 1 Toko yang tidak masuk dalam Akta Penyelesaian No.21 tanggal 29 Mei 2007 dan diambil Tergugat I) Bahwa PT. ECU sudah tidak aktif sama sekali sejak awal Tahun 2006, pengurus dan pemegang sahamnya sejak Tahun 2006 adalah Penggugat sebagai Direktur dan Komisaris Sdr. Hidayat Nur Utomo sebagai Komisaris yang telah membeli saham Ny. Khong Melani Setiadi / Turut Tergugat I dan terhitung Efektif pengalihan saham dan Jabatan sejak awal Tahun 2004;
- 20.** Bahwa Turut Tergugat III/Notaris Syafril Lubuk, SH adalah selaku Pejabat Notaris yang pada tanggal 21 November 2005 telah membuat Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14,15, 16 dan Nomor 17 atas 5 (lima) Bidang Tanah milik Penggugat, terdiri atas 2 (dua) bidang tanah Milik Adat No. C 1448 Surat Girik a/n.Salam dan No. C 1056 Surat Girik a/n. Salam, Petukangan Utara, Jakarta Selatan dan 3 (tiga) bidang Tanah Sertifikat Hak Milik : No.00399/Meruya Utara, No. 00398/Meruya Utara dan No. 00397/Meruya Utara, Jakarta Barat atas nama Tjoeng Andy Anthony / Penggugat kepada Tergugat I. Bahwa, Turut Tergugat III telah melanggar kode etik kenotariatan dikarenakan bahwa Akta-Akta tersebut dibuat oleh Turut Tergugat III/Notaris tanpa menanyakan terlebih dahulu maksud kehendak pemilik tanah / Penggugat yang sebenarnya. Sedangkan yang sebenarnya tanah-tanah tersebut adalah hanya sebatas sebagai jaminan seperti Akta-Akta No.21,22, 23, 24, 25 dan No.31 yang telah dilakukan oleh Notaris NY. Suryati Moerwibowo,

Halaman 13 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., dengan terlebih dahulu dibuat Akta Pengakuan Hutang dan kemudian baru dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa. Bahwa Turut Tergugat III selaku Notaris terbukti tidak memastikan ada atau tidaknya tanda terima pembayaran jual beli tanah sebelumnya yang dibuat oleh Penggugat kepada Tergugat I seperti yang diterangkan dalam Pasal 1 pada Akta-Akta PPJB tersebut, dan apabila benar ada, maka seharusnya bukti pembayaran kwitansi tersebut di serahkan sebagai lampiran dalam warkah Akta-Akta tersebut dan juga diutarakan dalam Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, agar tidak menimbulkan salah tafsir dan merugikan Klien kami / pemilik tanah / Penggugat ; Bahwa yang sebenarnya akta-akta tersebut hanya sebagai bukti pengakuan hutang semata saja atau hanya sebatas sebagai jaminan saja bukan untuk dijual belikan dengan sesungguhnya, karena harga-harga tanah yang tercantum dalam Akta-Akta PPJB tersebut sangat jauh dibawah harga pasar saat itu di November 2005 yang telah mencapai harga diatas Rp. 650.000,- /M2 (enam ratus lima puluh ribu rupiah per meternya) ;

21. Bahwa Turut Tergugat IV/Direksi Bank mandiri Cq. Kepala Kantor cabang Bank Mandiri, Jalan Raden Patah, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah sebagai pihak yang telah mendapat tugas dari Tergugat XI / Pemilik dana untuk membukakan Rekening Tabungan Bank Mandiri atas nama Tergugat I dikarenakan dari Tergugat XI / Pemilik Dana akan melakukan pengoperan dana atas. Pembayaran ganti rugi 2 (dua) Bidang tanah milik Adat, Girik C No.1056 dan C No. 1448 / tanah a quo milik Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 10 Agustus 2012 ; -----
22. Bahwa turut Tergugat V/Gubernur DKI Jakarta Cq. Walikota Administrasi Jakarta Barat / Sekretaris Kota (SEKKO) adalah selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat, yang bertugas mengkordinasikan Instansi terkait dalam pembebasan tanah, bangunan, tanaman dan sebagainya dan pihak yang mensahkan keputusan pembayaran ganti rugi serta yang mengambil kebijakan bila ada permasalahan yang timbul dan selaku pihak yang telah memutuskan memberikan surat nominatif ganti rugi tanah Sertifikat No.00398/Meruya dan No. 00399/Meruya yang tertera dalam Peta Bidang No. 94 dan No. 95 kepada Tjoeng Andy Anthony pada tanggal 24 Mei 2012 selaku pemilik 2 (dua) Bidang tanah di Meruya Utara yang sah secara hukum ;

Halaman 14 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa Turut Tergugat VI/Kepala Suku Dinas tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Barat adalah selaku Anggota Panitia Pengadaan Tanah, Walikota Administrasi Jakarta Barat, khusus atas tata ruang yang mengawasi fungsi peruntukan tanah dan bersama Panitia pengadaan tanah Walikota Jakarta Barat turut merekomendasikan pembayaran ganti rugi tanah milik Penggugat, yaitu : Sertifikat No.00398/Meruya dan No.00399/Meruya an. Tjoeng Andy Anthony yang terkena Proyek pembangunan Jalan Toll JORR W2 N./Utara, dan rekomendasi/Nominatif ganti rugi tanah tersebut dikeluarkan pada tanggal 24 Mei 2012 dan ditujukan kepada Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) ;

24. Bahwa Turut Tergugat VII/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barat adalah selaku Anggota Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Barat yang meneliti keabsahan Surat Tanah dan Sertifikat milik Penggugat dan letak tanahnya dan yang telah memetakan kedua Bidang tanah milik Penggugat dengan Nomor urut Bidang : No.94 dan No.95 dan yang turut merekomendasikan pembayaran ganti rugi tanah yang terkena proyek pembebasan Jalan Toll JORR W2N./Utara kepada Tjoeng Andy Anthony / Penggugat pada tanggal 24 Mei 2012 sesuai surat nominatif harga ganti rugi tanah dan bangunan, tanaman tersebut di atas namakan kepada Tjoeng Andy Anthony / Pemilik tanah yang sah sesuai hukum (Penggugat) ;

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan-alasan diajukannya Gugatan (Recht sebagai berikut :

1. Pada bulan Juli 2005 perjanjian kerja sama antara Tergugat XII sebagai Direktur PT. SMS dengan Tergugat I dan Tergugat II telah berakhir dengan kesepakatan bahwa fiergugat XII / Khong Mellani Setiadi harus mengembalikan uang modal pinjaman sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 20 / Akta Pengakuan Hutang No.21 keduanya tertanggal 21 Juli 2003 dibuat dihadapan Notaris NY. Suryati Moerwibowo, SH ;
2. Bahwa berhubung keuntungan usaha tambah tidak balk maka atas pengembalian uang modal pinjaman tersebut oleh Tergugat XII sebagai Direktur PT. SMS baru bisa mengembalikan sebagian uang modal

Halaman 15 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman tersebut dan dibayar / disetorkan ke Rekening Bank BCA atas nama Tergugat I, dan juga menyerahkan jaminan perhiasan terbuat dari emas dan ada yang ditabung berlian atas pinjaman pribadi Tergugat XII senilai lebih kurang Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat I yang juga mewakili Tergugat II. Bahwa, karena masih ada kekurangan pengembalian uang pinjaman modal kerja PT. SMS dari Tergugat I pada bulan April 2005 sebesar lebih kurang Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), maka pada awal bulan November 2005 Tergugat I mendatangi kantor Tergugat XII dan meminta dikembalikan uang modal kerja untuk PT. SMS yang pernah diberikan oleh Tergugat I pada 19 April 2005 kepada Tergugat XII sesuai Surat Pernyataan yang ditanda tangannya dan di saksi serta ditanda tangani pula Surat Pernyataan tersebut oleh Penggugat ;

Bahwa, Tergugat I pada awal November 2005 telah 2 (dua) kali mendatangi kantor Tergugat XII dan dengan secara memaksa, mengancam meminta dikembalikan uang modalnya dengan ancaman akan melaporkan Tergugat XII ke Kepolisian Republik Indonesia bila tidak mengembalikan uang modalnya ;

Bahwa Tergugat XII sangat ketakutan sekali atas ancaman pidana Tergugat I yang kedua kalinya dengan nada yang lebih keras dari sebelumnya, kemudian Tergugat XII meminta kepada Penggugat meminjamkan surat-surat tanah untuk jaminan hutang PT. SMS yang ditagih oleh Tergugat I dengan cara paksa, mengancam Tergugat I dan secara tidak langsung mengancam Penggugat juga selaku pihak yang turut menandatangani Surat Pernyataan tanda terima titipan uang pada tanggal 4 Juni 2004 dan Surat Pernyataan tanda terima uang tambahan modal kerja untuk PT. SMS pada tanggal 19 April 2005. Kemudian oleh Tergugat III selaku Direktur PT. SMS, meminjam untuk sementara waktu kepada Penggugat atas 5 (lima) Surat Tanah milik Penggugat yaitu 2 (dua) Surat Tanah Hak Milik Adat/Girik dan 3 (tiga) Surat Tanah Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat sesuai yang tersebut diatas sebagai jaminan atas kekurangan pengembalian uang modal Tergugat I dan Tergugat II yang bekerjasama dengan PT. SMS tersebut. Bahwa, atas jaminan surat-surat tanah milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat

Halaman 16 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, kemudian Tergugat I mengucapkan janji bahwa Tergugat I tidak mau asset-asset milik Penggugat dan nanti kalau Tergugat XII atau Penggugat sudah ada uang boleh ditebus kembali dan diperhitungkan ; dan oleh Tergugat I atas 5 (lima) surat-surat tanah milik Penggugat dibuatkan Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 08, 10, 12, 14,16 dan Akta-Akta Kuasa Jual No. 09. 11, 13, 15 dan No. 17 kepada Tergugat I dan diminta ditanda tangani oleh Penggugat dihadapan Notaris Syafril Lubuk, SH., dengan rincian adalah sebagai berikut :

1. . Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bali (PPJB) No. 08 dan Akta kuasa No.09 tanggal 21 November 2005 dibuat untuk : bidang Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1448 seluas 1.565 M2 tercatat atas nama Salam yang terletak di RT. 009 / RW.10, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Bell No. 54/ 2004, dengan nilai harga yang dicantumkan adalah lebih kurang sebesar Rp. 367.775.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) atau harga per meternya hanya sebesar Rp. 235.000,- saja ;
2. Akta PPJB No.10 dan Akta Kuasa No.12 tanggal 21 November 2005 dibuat untuk: Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1056 seluas 1.092 M2 tercatat atas nama Salam, yang terletak di RT.008/RW.10, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Bell No. 55/2004, dengan nilai harga yang dicantumkan adalah lebih kurang sebesar Rp. 256.620.000,- (dua ratus lima puluh enam juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) atau harga per meternya hanya sebesar Rp. 235.000,- saja ,
3. Akta PPJB No. 16 dan Akta Kuasa No.17 tanggal 21 November 2005 dibuat untuk Tanah Sertifikat Hak Milik No.0397/Meruya seluas 2.502 M2 atas nama Tjoeng Andy Anthony, terletak di RT.001 RW.04, Kelurahan Meruya Utara,, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, dengan nilai harga yang dicantumkan adalah lebih kurang sebesar Rp. 938.250.000,- (sembilan ratus tiga puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) atau harga per-meternya hanya sebesar Rp. 375.000,- saja

Halaman 17 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akta PPJB No. 14 dan Akta Kuasa No. 15 tanggal 21 November 2005 dibuat untuk : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 0398 /Meruya, seluas 2.540 M2 atas nama Tjoeng Andy Anthony, terletak di RT.001 RW.04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dengan nilai harga yang dicantumkan adalah lebih kurang sebesar Rp. 952.500.000,- (sembilan ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) atau harga per-meternya hanya sebesar Rp. 375.000,- saja ;

5. Akta PPJB No. 12 dan Akta Kuasa No.13 tanggal 21 November 2005 dibuat untuk : Tanah Sertifikat Hak Milik No.0399/Meruya, seluas 2.611 M2 atas nama Tjoeng Andy Anthony, terletak di RT.001 RW.04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat ;

Dengan nilai harga yang dicantumkan adalah lebih kurang sebesar Rp. 979.125.000,- (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) atau harga per-meternya hanya sebesar Rp.375.000,- saja ;

Total nilai jaminan atas harga tanah-tanah yang dicantumkan dalam 5 (lima) Akta-Akta PPJB tersebut adalah sebesar Rp. 3.494.270.000,- (tiga milyar empat ratus sembilan puluh empat juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah), sedangkan harga jual tanah tersebut sebenarnya bila dijual belikan adalah adalah lebih dari Rp. 7,8 milyar rupiah ;

3. Bahwa, Penggugat mau memberikan pinjaman atas 5 (lima) bidang tanah berikut sertifikatnya kepada Tergugat XII selaku Direktur PT. SMS dikarenakan adanya ancaman akan di pidanakan :
- Pada bulan awal bulan November 2005 Tergugat I telah datang 2 (dua) kali ke kantor Tergugat XII dan Penggugat, untuk meminta dengan cara paksa sambil mengancam kepada Tergugat XII / Direktur PT. SMS pada waktu itu untuk mengembalikan uang tambahan modal kerja PT. SMS yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat XII dan mengancam akan melaporkan Tergugat XII ke Polisi kalau tidak mengembalikan uang modal milik Tergugat I, ancaman tersebut diucapkan oleh Tergugat I sebanyak 2 (dua) kali dihadapan Penggugat ketika Tergugat I datang sebanyak 2 (dua) kali

Halaman 18 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama Staff nya dan adiknya di kantor PT. SMS Jalan Melawai
Raya No.23 A B C pada awal November 2005 ;

3. Bahwa dengan demikian senyatanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 08, 10, 12, 14, 16 dan Akta Kuasa Jual No 09, 11, 13, 15, 17, semua dibuat pada tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Jakarta Barat, Syafril Lubuk, SH., adalah merupakan jaminan dari pribadi Penggugat atas utang PT. Sarana Multi Seluler kepada Tergugat I, oleh karena itu juga senyatanya :
- Bahwa Penggugat tidak pernah menerima uang pembayaran tanah tersebut dari pihak Tergugat I atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bell Nomor : 08, 10, 12, 14, 16 dan Akta Kuasa Jual Nomor : 09, 11, 13, 15 dan No. 17, semua Akta tersebut dibuat pada tanggal 21 Nopember 2005 dan dibuat dihadapan Notaris Jakarta Barat, Syafril Lubuk, SH ;*
 - Bahwa total harga tanah yang tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Bell Nomor : 08, 10, 12, 14 dan No. 16 adalah hanya sebesar Rp.3.494.270.000,- (tiga milyar empat ratus sembilan puluh empat juta4ua fetus tujuh puluh ribu rupiah) ;*
 - Bahwa atas nilai harga tersebut adalah sangat jauh lebih rendah dari harga pasar bilamana terjadi jual beli pada bulan November 2005 adalah di harga Rp. 650.000,- / M2 (enam ratus lima puluh ribu rupiah per-meter persegi) untuk Tanah Hak Milik Adat / Tanah Girik yang belum bersertifikat dan untuk Tanah ber-sertifikat harganya adalah sebesar Rp. 800.000,- (de/apan ratus ribu rupiah per-meter persegi) ;
Sebagai ilustrasi prakiraan Nilai Harga Jual Bell tanah apabila yang Sebenarnya :*
 - *Atas Tanah Hak Milik Adat / Girik, total 2657 M2 X Rp. 650.000,- = Rp. 1.727.050.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh tujuh juta lima puluh ribu rupiah) ;*
 - *Atas tanah Sertifikat Hak Milik total seluas 7.653 M2 X Rp. 800.000,- = Rp. 6.122.400.000,- (enam miliar seratus dua puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);*
 - *Total jumlah harga jual beli tanah Girik dan tanah Sertifikat Jaminan milik Penggugat yang sebenarnya adalah sebesar Rp. 7.849.450.000,- (tujuh miliar delapan ratus empat puluh sembilan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ;*
 - *Sedangkan nilai harga yang tercantum di dalam 5 (lima) Akta PPJB*

Halaman 19 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 08, 10, 12, 14 dan Nomor : 16 adalah nilai Totalnya hanya sebesar Rp. 3,494.270.000,- (tiga milyar empat ratus sembilan puluh empat juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

- d. Dengan demikian senyatanya membuktikan bahwa benar atas 5 (lima) Akta PPJB NOMBOR : 08, 10, 12, 14 dan Nomor : 16 adalah hanya sebagai jaminan saja, bukan sebagai jual beli yang sebenarnya dan Akta PPJB dan Akta Kuasadipakai sebagai jaminan hutang adalah telah biasa dilakukan dalam masyarakat kecuali pinjaman melalui Bank maka Bank hanya akan meminta Surat Kuasa dan menghipotikan surat tanahnya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) ;
- e. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2011 Penggugat telah menebus 1 Sertifikat tanah milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik No.00397/Meruya dari Tergugat I dan telah diterima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 2.514.735.000,- (dua milyar lima ratus empat belas juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) ;
- f. Bahwa, Penggugat tidak pernah mendapat pangplan atau undangan balk secara tertulis atau lisan untuk perbuatan hukum atas Kuasa Jual No. 09, 11, 13, 15 yang diberikan kepada Tergugat I, sebagaimana disebutkan pada Pasal 5 atas Akta Pengikatan Jual Bell No. 08, 10, 12, 14, 16, yang berbunyi
"Pihak Pertama (dalam perkara ini sebagai Penggugat) berkewajiban memenuhi permintaan Pihak kedua (dalam perkara ini sebagai Tergugat 1) untuk melaksanakan Jual Bell sebagaimana mestinya" ;

Bahwa Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bell (PPJB) dan Akta - Kuasa Menjual tersebut diatas antara Tjoeng Andy Anthony I Penggugat dengan Eddy Leo / Tergugat I sebagai jaminan bukti atas tanggung jawab akan pengembalian uang tambahan modal kerjasama yang ditanda tangani surat pernyataannya pada tanggal 19 April 2005 oleh Tergugat XII/Khong Mellani Setiadi sebagai Direktur PT. SMS dan Penggugat serta Saudara Lalan Setiadi selaku Komisaris ;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas senyatanya adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I Tidak Pernah melakukan

Halaman 20 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli atas 5 (lima) objek tanah tersebut diatas ;

a. *Ba a dengan demikian senyatanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 08, 10, 12, 14 16 dan Akta Kuasa Jual No. 09,11,13,15, 17, semua dibuat pada tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Jakarta Barat, Lubuk, SH, adalah merupakan suatu perjanjian hutang dengan jaminan sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah R.I. No. 78 /PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2650 K/Sip/982, tangal 20 September 1983 Jo. Putusan P. T. Di Jogjakarta No. 86/1981/Pdt. tanggal 29 Januari 1982, yang pada pokoknya menyatakan "Akta Notaris yang dibuat dengan materi Suatu Perjanjian Hutang Piutang Uang dengan Jaminan Tanah / Rumah, yang dibungkus sebagai suatu Perjanjian Jual Beli Tanah yang kemudian diikuti dengan dibuatnya Surat Kuasa Mutlak (onherroepelijk volmacht) dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal yang demikian itu adalah merupakan suatu perjanjian semu / pura-pura dan harus dinilai sebagai suatu Perjanjian Hutang dengan Jaminan";*

b. Bahwa juga senyatanya penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 08, 10, 12, 14, 16 dan Akta Kuasa Jual No. 09,11,13,15, 17, semua dibuat pada tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Jakarta Barat, Syafril Lubuk, SH., adanya paksaan pada saat penandatanganan akta-akta tersebut dan atau kekhilafan ketika setelah / pasca kerjasama antara Penggugat yang bertindak dan a tas nama PT. Sarana Multi Seluler dengan Tergugat I dan Tergugat II telah berakhir ;

6. Bahwa, dengan demikian Penggugat cacat berkehendak ketika membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 08, 10, 12, 14, 16 dan Akta Kuasa Jual No. 09, 11, 13, 15, 17, semua dibuat pada tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Jakarta Barat, Syafril Lubuk, SH., sehingga akta-akta tersebut dapat dibatalkan sebagaimana dimaksud berdasarkan ketentuan adalah sebagai berikut

Pasal 1321 KUH Perdata , yang menyatakan :

"Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan" ;

Halaman 21 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DR. Herlien Budiono, SH., dalam bukunya Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, tahun 2009, halaman 98, yang menyatakan :

"Kekeliruan yang sebenarnya (eigenlijke dwaling) merujuk pada situasi kehendak dan pernyataan satu sama lain berkesesuaian, tetapi kehendak salah satu pihak atau dari keduanya terbentuk secara cacat. Jadi, sekalipun perjanjian telah perjanjian tersebut tetap dapat dibatalkan";

7. Bahwa secara nyata, sadar dan atau patut diketahui oleh Tergugat I dan tergugat II bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 08, 10, 12, 14, 16 dan Akta Kuasa Jual No. 09, 11, 13, 15, 17, semua dibuat pada tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Jakarta Barat, Syafril Lubuk, SH., (dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat III) adalah merupakan perjanjian hutang dengan jaminan antara PT. Sarana Multi Seluler (Turut Tergugat II) yang pada waktu itu diwakili oleh Tergugat XII selaku Direktur di perusahaan tersebut, namun secara Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah memanfaatkan atau menyalah gunakan keadaan, seakan-akan Akta Pengikatan Jual Beli No. 08, 10, 12, 14, 17 dan Akta Kuasa Jual No. 09, 11, 13, 15, 17, semua dibuat pada tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Jakarta Barat, Syafril Lubuk, SH., adalah seakan-akan jual beli ;-----
8. Bahwa, Penggugat tergerak karena keadaan khusus (bijzondere omstandigheden) yaitu sebagaimana terurai tersebut diatas, sehingga Penggugat melakukan tindakan hukum dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II menyalahgunakan hal ini sebagai jual beli, sehingga penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 butir 1 KUH Perdata ;
9. Bahwa senyatanya penyalahgunaan keadaan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah membuat kerugian secara materi terhadap Penggugat, maka penyalahgunaan keadaan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan akibat cacat dalam kehendak dari Penggugat, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli No. 08, 10, 12, 14, 16 dan Akta

Halaman 22 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Jual No. 09, 11, 13, 15, 17, semua dibuat pada tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Jakarta Barat, Syafril Lubuk, SH., (dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat IV) adalah Akta Perjanjian pengikatan jual bell dapat dibatalkan ;

- a. Bahwa atas hutang PT. SMS dan PT. ECU harus diwajibkan memberikan jaminan asset adalah terbukti sesuai dengan perjanjian yang pernah dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II ketika memberi hutang modal kerjasama yang dituang dalam Akta Pengakuan Hutang No. 21 antara PT. SMS dengan Tergugat I dan II pada tanggal 21 Juli 2003 dan terbukti juga dengan Akta Pengakuan Hutang No.31 antara PT. Exelindo Celluler Utama (PT. ECU) dengan Tergugat I dan Tergugat I dan II yang dibuat pada tanggal 13 November 2003 pada Butir 4 dan Butir 6 tentang persetujuan harga jual tanah dan bangunan harus persetujuan pemilik Aseset Butir 4;

Sebagai bagian dari prosedur penjaminan tanah dan bangunan tersebut atas hutang pihak Pertama, maka pihak Pertama akan membuat akta perjanjian pengikatan jual bell dan akta Kuasa menjual Tanah dan Bangunan termasuk pengurus-pengurusannya tersebut di hadapan Notaris dan termasuk menjamin pemilik lainnya yang tanah dan bangunan turut dijadikan jaminan untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual bell dan akta Kuasa menjual Tanah dan Bangunannya, akta-akta mana merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari akta ini yang mana tanpa adanya akta-akta tersebut niscaya akta ini tidak akan dibuat, oleh karena itu Kuasa tersebut tidak akan dicabut serta tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, terutama sebabsebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUHP spbelum hutang / pinjaman wajib dibayar oleh Debitur kepada Pihak Kedua (Tergugat I dan telah dibayar tunas oleh pihak Pertama / Debitur kepada Pihak Kedua / Kreditur" (Tergugat I dan Tergugat II) ; Butir 6 tentang persetujuan ketentuan menjual tanah dan bangunan yang dijaminan : "Penjualan atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh pihak kedua harus disetujui terlebih dahulu oleh Pihak Pertama ;

- b. Bahwa atas ketentuan yang mewajibkan PT. SMS dan PT. ECU memberikan jaminan asset-assetnya yang terdiri atas 3 (tiga)

Halaman 23 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat tanah No. 570 / Melawai (Saat ini menjadi HGB No.1292/Melawai), No.571/Melawai (Saat ini menjadi HGB No.1293/Melawai) dan No. 572/Melawai (Saat ini menjadi HGB No.1294/Melawai) berikut bangunan berlantai 4 yang berdiri diatas 3 bidang tanah tersebut Telah dibuatkan Akta PPJB No.22 atas 2 Sertifikat HGB No. 570 & No.571 dan Akta PPJB No. 24 atas HGB No.572, serta Akta Kuasa Jual No. 23 dan No. 25 pada tanggal yang bersamaan dibuatnya Akta-Akta kerjasama dan Akta Pengakuan Hutang tanggal 21 Juli 2003 di Notaris Ny. Suryati Moerwibowo,SH., maka atas hal-hal tersebut membuktikan bahwa Akta PPJB dan Kuasa Menjual adalah hanya sebagai jaminan hutang PT. SMS bukan sebagai jual beli yang sebenarnya, dan dengan demikian bahwa terbukti senyatanya bahwa atas 5 (lima) Bidang tanah a quo milik Penggugat tersebut yang tertera dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris Syafril Lubuk, SH, dengan Nomor : 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan Nomor : 17 pada tanggal 21 November 2005 tersebut adalah juga bukan jual beli tanah yang sebenar-benarnya ;

10. Bahwa kemudian pada Tahun 2009 baru diketahui oleh Penggugat dan Tergugat XII/Khong Mellani Setiadi, ternyata ada kesalahan perhitungan deviden / uang bagi hasil keuntungan kotor sebesar Rp. 2.950.000.000,- (dua milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang dibuat dan diminta oleh Sdr. Noversyah kepada Sdr. Ahaw dan Herlinah tanpa ada persetujuan / ditanda tangani oleh Tergugat XII (selaku Direktur saat itu), yang seharusnya kerjasama Tergugat I dan Tergugat II dengan PT. Sarana Multi Seluler (PT. SMS) / Turut Tergugat I telah berakhir pada bulan Juli 2005 (yang tercantum dalam Akta kerjasama No. 20 pada Pasal 7 : Kerjasama berlangsung selama 2 (dua) tahun dihitung sejak tanggal 21 Juli 2003) dgn inj sesuai kesepakatan antara PT. SMS / Turut Tergugat I dengan Tergugat I dan Tergugat II namun oleh Sdr. Noversyah yang mendapat juga uang bagi hasil kotor atas kerjasama tersebut sebesar 5%, melakukan perhitungan masa kerjasama tersebut hingga sampai bulan Desember 2006 dan sejak bulan September 2005 atas Deviden / bagi hasil keuntungan Kotor PT. SMS kepada Eddy Leo/Tergugat I yang tidak

Halaman 24 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah tersebut dianggap sebagai hutang dari bulan September 2005 sampai dengan bulan Desember 2006 dan di jumlah menjadi sebesar Rp. 2.950.000.000,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa atas kesalahan perhitungan atau mungkin kesengajaan tersebut telah terlanjur dibayar oleh Penggugat dalam bentuk penyerahan Asset / Tanah-Tanah dan Bangunan yang dicantumkan dalam Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No.21 tanggal 29 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Munyati Sullam, SH. MA., di Ciputat, Tangerang ;

11. Bahwa, atas kesalahan penghitungan deviden sebesar Rp. 2.950.000.000,- (dua milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut dan bunga serta lainlainnya, Penggugat dan Tergugat XII telah mengajukan Gugatan Pembatalan Akta No.21 tanggal 29 Mei 2007 tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Februari 2011, dengan Nomor perkara : 108/Pdt.G/ PN.JKT.SEL/2011 yo. perkara No. 391/2012/PT.DKI-Jakarta, dan saat ini masih dalam proses persidangan di Pengadilan Tinggi Jakarta dan perkara tersebut belum memiliki putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (Inkragh van bewelis);
12. Bahwa dalam perkara Gugatan perdata Nomor : 108/Pdt.G/PN.JKT.SEL/2011 tersebut para Penggugat telah mengajukan permohonan dalam Petitum dan diantaranya termasuk atas kedua bidang Tanah Hak Milik Adat/ Girik C No.1448 dan Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1056, Petukangan Utara dan tercantum dalam Petitum pada point 5, butir 1 dan butir 2 : kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :
"Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan kelebihan perhitungan bayar/ penyerahan asset kepada Para Penggugat sebesar Rp. 4.932.060.502,- (empat milyar sembilan ratus tiga puluh dua juta enam puluh ribu lima ratus dua rupiah) dalam bentuk asset yaitu :
 1. Tanah Milik Adat seluas 1.565 M2 (seribu lima raps enam puluh lima meter persegi), Surat Girik C No. 1448 yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta

Halaman 25 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, yang diperkirakan senilai Rp. 782.500.000,- (tujuh ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

2. Tanah Milik Adat seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua meter persegi), Surat Girik C No. 1056 yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan, yang diperkirakan senilai Rp. 546.000.000,- (lima ratus empat puluh enam juta rupiah)";

13. Bahwa pada tanggal 12 September 2011 dari Kuasa Hukum Penggugat / T. Sondang P. Siagian & Rekan telah memberitahukan kembali kepada :

Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat XI Perihal : "adanya perkara Gugatan perdata terhadap tanah-tanah a quo / Tanah Hak Milik Adat C No. 1448 dan Tanah Hak Milik Adat C No.1056 milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Petukangan Selatan, Jakarta Selatan yang sedang dalam proses peradilan dengan Nomor Perkara : 108/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL., tanggal 21 Februari 2011, dan diterangkan bahwa Akta PPJB dan Kuasa hanya sebagai jaminan hutang kepada Sdr. Eddy Leo/Tergugat, dan Tergugat I bukan yang berhak melakukan jual beli tanah a quo, dan diingatkan kembali untuk menghindari pembayaran yang sa/h dan adanya tuntutan hukum dari klien kami d emudian hari, maka dengan ini kami mohon kembali agar tanah sebagaimana dimaksud tidak dilakukan pembayaran / blokir kepada pihak manapun sebelum ada persetujuan dari klien kami" ;

14. Bahwa atas Surat pemberitahuan tersebut tidak diindahkan oleh Para Tergugat, dan Para Tergugat pada tanggal 10 Agustus 2012 melakukan transaksi jual beli / Peralihan Hak tanah atas 2 (dua) bidang Tanah Hak Milik Adat (tanah a quo) yang sedang digugat oleh Penggugat tersebut dalam perkara perdata Nomor : 108/Pdt.G./PN.JKT.SEL/2011. Bahwa, atas kedua Tanah Hak Milik Adat tersebut dari Tergugat I dijual / dialihkan hak tanah-tanah a quo tersebut kepada Tergugat XI selaku Tim Pengadaan Tanah dari Kementerian Pekerjaan Umum Cq. Direktur Jendral Bina Marga, atas

Halaman 26 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Walikota Administrasi

Jakarta Selatan dan dengan rincian tanah adalah sebagai berikut : -----

a. Bahwa atas bidang Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1448 seluas 1.565 M2 tercatat atas nama Salami yang terletak di RT.009 / RW.10, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan yang dimiliki oleh Penggugat secara sah menurut hukum. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 54/2004 dan telah membayar pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada tanggal 10 Agustus 2012 atau pada bulan Agustus 2012 telah dijual / dialihkan haknya seluas 990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) oleh Tergugat I dan diduga atas persetujuan Tergugat II dan atas persetujuan dari Tergugat III sampai dengan Tergugat X selaku Panitia Pengadaan Tanah Walikota Administrasi Jakarta Selatan (P2T) kepada Tergugat XI / Selaku Tim Pengadaan Tanah (TPT) dari Kementerian Pekerjaan Umum RI Cq. Direktur Jenderal Bina Marga ;

b. Atas bidang Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1056 seluas 1092 M2 (seribu sembilan puluh dua Meter persegi) tercatat atas nama Salam, yang terletak di RT.008 / RW.10, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 55/2004 dan telah membayar pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada tanggal 10 Agustus 2012 atau pada bulan Agustus 2012 telah dijual/dialihkan haknya seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua meter persegi) oleh Tergugat I dan diduga atas persetujuan Tergugat II dan atas persetujuan dari Tergugat III sampai dengan Tergugat X selaku Panitia Pengadaan Tanah Walikota Administrasi Jakarta Selatan (P2T) kepada Tergugat XI/Selaku Tim Pengadaan Tanah dari Kementerian Pekerjaan Umum RI Cq Cq. Direktur Jenderal Bina Marga ;

15. Bahwa seharusnya Tergugat III dan sampai dengan Tergugat X selaku Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Walikota Administrasi Jakarta Selatan dan Tergugat XI (TPT) dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum harus mengacu pada Peraturan Presiden RI No.65, Tahun 2006 Perubahan Atas Peraturan Presiden RI No.36, Tahun 2005 Tentang

Halaman 27 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 7, huruf c : Panitia pengadaan tanah bertugas

- a. *Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan ;*
- b. *Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya*
- c. *Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan ;-*
- d. *Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan / atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi public balk melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan / atau pemegang hak atas tanah ;*
- e. *Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi ;*
- f. *Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah ;*
- g. *Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ;*
- h. *Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten*

- 16.** Bahwa seharusnya Tergugat III dan Tergugat IV sampai dengan Tergugat X selaku Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Walikota Administrasi Jakarta Selatan dan Tergugat XI (TPT) dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum harus mengacu pada Peraturan Keputusan Presiden RI Nomor : 65, Tahun 2006 pasal 10 ayat 3;

Halaman 28 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Atas tanah yang bersengketa uang pembebasannya di konsinyasikan ke Pengadilan Negeri yang mencakup wilayah tanah sengketa tersebut berada" ;

17. Bahwa seharusnya tanah-tanah tersebut penjualannya di lakukan bersama dengan Penggugat yang telah menerima Surat Nominatif Harga ganti rugi tanah tersebut dari Tim Tergugat III (P2T) dan Tergugat XI (TPT) dan sesuai Peraturan Presiden R I No.65, Tahun 2006 Perubahan Atas Peraturan Presiden RI No.36, Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 7, huruf c : Panitia Pengadaan Tanah bertugas :

b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya ;

- Dan apabila ada yang diragukan seharusnya diberitahukan dan di mediasikan penyelesaiannya antara para pihak/Penggugat dan Tergugat I ;

18. Bahwa secara hukum atas kepemilikan tanah milik adat/tanah a quo tersebut yang berhak adalah Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah sesuai hukum adalah sebagai berikut :

1. *Telah membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;*

2. *Telah membayar pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang di persyaratkan oleh Undang-Undang atas peralihan hak tanah dan bangunan ;*

19. Bahwa atas transaksi penjualan/pengalihan hak tanah-tanah a quo tersebut dan telah melanggar aturan Kepres tentang cara pembebasan tanah untuk kepentingan Umum dan telah melanggar peraturan/ketentuan hak kepemilikan tanah, atas hal-hal tersebut diatas terbukti bahwa Para Tergugat secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum dan berakibat sangat merugikan Penggugat yaitu telah kehilangan 2 (dua) bidang Tanah a quo/Tanah Milik Adat terletak di Petukangan Utara, Jakarta Selatan,

Halaman 29 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Girik C No.1056, seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua meter persegi) dan Surat Girik C No.1448, seluas 990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) ;

20. Bahwa atas perbuatan-perbuatan Para Tergugat tersebut diatas, maka telah terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan awan ,HukUm (Onrechtmatige Daat) dan Tergugat III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, dan XI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (Onrechtmatge Overheids Daad) yang telah merugikan Penggugat secara atau karena ,karena kelalaiannya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 1366 KUHPerdata ;
21. Bahwa dengan demikian menurut hukum perbuatan Para Tergugat telah merugikan Penggugat secara sengaja atau karena kelalaiannya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 1366 KUHPerdata dengan demikian adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ;
"Bahwa Tergugat I selain menjual/mengalihkan hak kedua tanah a quo milik Penggugat secara melawan hukum, juga Tergugat I telah pula melakukan perbuatan melawan hukum dengan menghambat pembebasan 2 (dua) tanah Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor : 00398/Meruya dan Nomor 00399/ Meruya, terletak di Meruya Utara, Kembangan, Jakarta Barat":
22. Bahwa Tergugat I juga terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap 2 (dua) bidang tanah di Meruya Utara, Jakarta Barat/Tanah a quo milik Penggugat yang dijaminakan kepada Tergugat I dikarenakan Tergugat I yang telah mendapat Surat Undangan sebanyak 3 (tiga) kali dari Turut Tergugat VI/ Sekretaris Kota (SEKKO) Administrasi Jakarta Barat selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Jakarta Barat, tidak pernah hadir dan juga tidak pernah memberi Kuasa untuk mewakili Tergugat I dalam undangan Rapat Musyawarah dengan Pihak Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Barat dan dengan Penggugat dalam rangka Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum / Pembangunan Jalan Toll JORR W2N di atas tanah-tanah milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No.

Halaman 30 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00398/Meruya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00399/Meruya, terletak di RT.001 RW.04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan-Jakarta Barat, ada (empat) Surat Tanah yang belum ditebus dari Tergugat I oleh Tergugat XII sedangkan 1 Surat/Buku Sertifikat No.00397/Meruya telah ditebus oleh Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2011 dan telah di batalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa No.16 dan No.17 yang dibuat dihadapan Notaris Syafril Lubuk, SH., sehingga yang masih belum ditebus ada 4 Surat Tanah : 2 Surat Tanah Milik Ada;1.Tr-, No.1056 dan C No.1448 Petungkang Utara, Jakarta Selatan telah dialihkan kepada Tergugat XI dan 2 Surat/Buku Sertifikat Tanah Hak Milik an. Tjoeng Andy Anthony /Penggugat di tanah Tergugat I akan terkena pembebasan untuk Jalan Toll JORR W 2 N. Yang Sudah Harus dilakukan pembayaran atas tanah tersebut, maka atas hal tersebut oleh P2T mengundang kepada Tenggugat dan Tergugat I untuk bermusyawarah agar kedua Buku Sertifikat Tanah tersebut yang ada ditangan Tergugat I bisa diserahkan untuk dilakukan pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan, tanaman diatas tanah a quo tersebut kepada P2T atas kepentingan Pemerintah membangun jalan untuk kepentingan Umum guna mengatasi kemacetan di Ibukota, berhubung Tergugat I tidak pernah hadir atau menugaskan wakilnya maka oleh Penggugat sudah juga menyampaikan beberapa kali melalui surat kepada Tergugat I dan terakhir pada tanggal 16 November 2012 Tetapi oleh Tergugat I tidak pernah memberi jawaban, hingga saat Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pihak Tergugat I tetap tidak merespon/dan tidak mau mengembalikan / ditebus 2 (dua) Buku Sertifikat Tanah No. 00398/ Meruya dan No.00399/Meruya, milik Penggugat tersebut walaupun akan diberi lagi uang tebusan, hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan sisa kedua Buku Sertifikat tanah milik Penggugat tersebut ;

Bahwa sebelumnya sejak tahun 2011 :

- a. *Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dari Kota Administrasi Jakarta Barat di kantor Kelurahan Meruya Utara telah beberapa kali mensosialisasikan akan menggunakan tanah di Meruya Utara*

Halaman 31 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk atas tanah milik Penggugat tersebut untuk kepentingan umum pembangunan Jalan Toll JORR W 2 Utara dan dihadiri oleh Penggugat dan juga oleh utusan Tergugat I;

a. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2011 Penggugat telah menebus 1 Sertifikat Tanah Hak Milik Penggugat No.00397/Meruya dari Tergugat I dan telah diterima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 2.514.735.000,- (duamilyar lima ratus empat be/as juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) sehingga sisa hutang atas jaminan Surat tanah-tanah tersebut hanya tersisa sebesar kurang lebih Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) saja dari hutang pokok modal keda kepada Tergugat XII atau PT. SMS / Turut Tergugat I sebesar +/- Rp. 3,5 milyar rupiah. Bahwa hal tersebut an bahwa Tergugat I telah menerima kembali sebagian uang tersebut sebesar Rp. 2.514.735.000,- (dua milyar lima belas juta tujuh ratus empat gal tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) ;

b. Bahvva pkda tanggal 6 November 2012 Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Barat telah mengirim surat dan memberitahu melalui HP

Kepada Penggugat dan Tergugat I, perihal undangan untuk hadir pada tanggal 7 November 2012 di Kantor Walikota Jakarta Barat mengenai mediasi permasalahan bidang tanah yang terkena pembangunan JORR Utara di Kelurahan Meruya Utara diatas tanah milik Penggugat SHM Nomor : 00398 dan SHM Nomor 00399 total seluas kurang lebih 5.151M2 yang telah mendesak untuk diselesaikan pembayaran ganti rugi tanah tersebut. Namun Tergugat I tidak hadir dan tdak hadir juga atas undangan yang kedua pada tanggal 14 November 2012 dan juga tidak hadir atas Undangan dari Turut Tergugat V untuk yang terakhir kalinya dan juga Tergugat tidak membalas Surat Penawaran untuk menebus kembali tanah tersebut sehubungan akan segera digunakan tanah-tanah Sertifikat Hak (SHM) Nomor : 00398 / Meruya dan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00399/Meruya, atas nama (Penggugat) untuk di bangun Jalan Toll JORR W 2, Tim Turut Tergugat V meminta kepada Penggugat untuk bermusyawarah dengan Tergugat I agar kedua Buku Sertifikat Tanah tersebut bisa diserahkan kepada P2T. Untuk di bayar oleh Turut Tergugat XI; -----

23. Bahwa hingga saat diajukan Gugatan ini Tergugat I tetap tidak

Halaman 32 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengindahkan pemberitahuan / Undangan dari P2T / Turut Tergugat V dan Tim dan juga tetap tidak mau diselesaikan / ditebus Sertifikat tanah-tanah a quo tersebut dari Penggugat. Sedangkan sisa uang jaminan atas tanah tersebut hanya tersisa Rp. 1 miliar saja yang belum ditebus, walaupun Tergugat akan mengganti sebesar Rp.6 miliar, tetap saja Tergugat I tidak memberi jawaban, maka atas hal tersebut untuk mempercepat jalannya Proyek pembebasan tanah tersebut maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mencabut hak atas kedua bidang tanah tersebut dan memerintahkan Tergugat III sampai dengan Tergugat XI memproses pembayaran ganti rugi tanah Penggugat dan dibayarkan kepada Penggugat ; dengan demikian Tergugat I senyatanya tidak menghargai Penggugat yang telah bertanggung jawab memberi jaminan atas piutangnya terhadap PT. SMS sebesar Rp.3,5 milyar tersebut dengan jaminan 5 (lima) Surat tanah-tanah a quo tersebut ;

24. Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut di atas, berakibat buruk terhadap pembebasan tanah-tanah a quo terhadap pembebasannya sehingga berakibat sangat merugikan kepada Pihak Umum/para pemakai jalan dan pemerintah /P2T/Turut Tergugat V dan TPT yang telah dikejar target pembebasan / penyelesaian pembangunan jalan Toll tersebut. Sehingga tidak bisa diselesaikan tanah tersebut dengan cepat untuk kepentingan umum dan berakibat semakin menambah lamanya kemacetan jalan dan juga sangat merugikan Penggugat yang tidak dapat menikmati hasil penjualan /ganti rugi tanah tersebut dan juga Penggugat akan dirugikan apabila hak kepemilikan tanah a quo tersebut dicabut oleh Pemerintah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku tentang hak kepemilikan tanah maka atas hal- hal diatas dengan demikian terbukti bahwa Tergugat I Telah Melakukan Perbuatan Hukum dan merugikan Turut Tergugat V dan Tim serta Penggugat atas tanahnya yang berakibat bisa dicabutnya Hak Tanah Milik tanah tersebut sesuai yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria : *"Bahwa atas tanah milik yang diperlukan bagi kepentingan Umum apabila tidak dapat diselesaikan sesuai aturan yang telah ditentukan dalam pembebasan tanah maka Hak Tanah Milik dapat dicabut Haknya"* ;
25. Maka atas ulah semena-mena dari Tergugat I dan Para Tergugat terhadap tanah-tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan

Halaman 33 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum dan Penggugat sangat dirugikan secara materiil dan Imateriil atas perbuatan para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang tidak melakukan penebusan kembali atas 5 Bidang Tanah a quo milik Penggugat, maka atas hal-hal tersebut diatas sudah sepantasnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menghukum kepada Para Tergugat mengganti kerugian materiil dan Immateriil sebagai berikut :

Kerugian Materiil berupa :

26. Bahwa Penggugat telah kehilangan kedua bidang Tanah Hak Milik Adat dengan

Surat Girik C No.1056 seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluhdua meter persegi) dan Tanah Hak Milik Adat dengan Surat Girik C No. 1448 seluas 990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh Meter persegi) yang dipakai oleh Tergugat XI untuk kepentingan umum dalam rangka membangun Jalan Toll. Sehingga total luas tanah milik Penggugat yang telah dialihkan haknya oleh Tergugat I kepada Tergugat XI adalah seluas 2.082 M2 (dua ribu delapan puluh dua meter persegi) dan atas harga ganti rugi tanah tersebut saat ini sesuai yang telah dilakukan penggantian oleh Tim P2T dan TPT adalah sebesar minimal Rp. 4.000.000,- / m2

(empat juta rupiah permeter persegi) ;

Total Kerugian atas kehilangan kedua bidang tanah milik Penggugat yang telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat XI nilainya saat ini adalah sebesar Rp.8.328.000.000,- (delapan miliar tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah) ;

27. Penggugat juga telah kehilangan bangunan rumah tinggal seluas 70 M2 yang telah digusur dijadikan Jalan Toll dengan nilai harga saat ini diperkirakan sebesar Rp.2.500.000,- / M2 sehingga total kerugian harga Bangunan milik Penggugat adalah sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;

> Sehingga total keseluruhan.kerugian kedua bidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat XI adalah sebesar Rp. 8.503.000.000,- (delapan miller lima ratus tiga juta rupiah) ;

Halaman 34 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Immaterial berupa :

28. Bahwa Penggugat sangat stress atas ulah Para Tergugat dan mengakibatkan banyak tenaga, pikiran, waktu yang terbuang serta telah mengganggu ketenangan hidup dan waktu istirahat Penggugat yang terbuang dengan sia-sia dalam upaya mempertahankan hak-haknya Penggugat yang telah dirampas secara melawan hukum oleh Para Tergugat, serta hilangnya kepercayaan para relasi kepada Penggugat dan tercemarnya nama baik Penggugat yang tidak bisa dinilai dengan apapun dan kerugian akibat tertundanya uang ganti Rugi yang seharusnya telah dapat di manfaat oleh Penggugat, maka adalah pantas, wajar apabila diperhitungkan dengan uang kerugian Immateriil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

- Sehingga jumlah kerugian Penggugat atas materiil dan immateriil total seluruhnya sebesar Rp 18.503.000.000,- (delapan betas milyar lima ratus tiga juta rupiah) yang sewajarnya harus dibayar lunas oleh Para Tergugat dalam waktu 14 (empat betas) hari sejak dibacakan putusan perkara ini dan menurut hukum harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng;

MOHON SITA JAMINAN :

28. Bahwa untuk menjamin isi putusan dari Gugatan ini, agar Gugatan Penggugat tidak illusoir dan tidak hampa serta cukup untuk menjamin dipenuhinya Gugatan Penggugat pada pada saat putusan dilaksanakan serta menjamin pelaksanaan pemenuhan pembayaran ganti kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum yang yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat XII yang tidak menebus ke lima Surat-Surat Tanah milik Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, agar :

"terhadap harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat XII dapat diletakan Sita Jaminan (conservatoir beslag), berupa :

- *Sebidang tanah dengan bangunan rumah (milik Tergugat I dan*

Halaman 35 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II) yang ada di atasnya berikut barang-barang perabotan rumah tangga yang ada didalamnya serta barang-barang lainnya yang ada didalam bangunan rumah tersebut, setempat dikenal umum dengan nama Jalan Tengku Umar No.14 Kelurahan Menteng, Kecamatan Gondangdia, Jakarta Pusat ;

- *Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 625/Limo, seluas 1.556 m2 (seribu lima ratus lima puluh enam meter persegi) tercatat atas nama Khong Mellani Setiadi/Tergugat XII ;*

Sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 109/Kemiri Muka, Ja/an / Persil B/ok A 1 No. 8 seluas 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) atas nama Khong Mellani Setiadi/Tergugat XII;

Dan harta-harta kekayaan lainnya balk benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat XII yang akan Penggugat uraikan dan sampaikan kemudian. Karenanya Penggugat menserver hak-haknya untuk mengajukan perincian-perincian tambahan atas harta-harta kekayaan lainnya termasuk harta Tergugat III sampai dengan Tergugat XII yang akan dimohonkan Sita Jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Bahwa untuk menjaga agar tanah-tanah milik Penggugat yang saat ini Surat dan Tanahnya berada dalam penguasaan Tergugat XI agar tidak dibalik namakan kepada Tergugat XI atau kepada pihak lain sebelum adanya pembayaran ganti rugi tanah-tanah milik Penggugat yang menjadi objek perkara a quo dibawah ini kepada pihak Penggugat, maka Penggugat mohon kepada

Pengadilan Negeri Jkarta Pusat agar diletakkan sita atas beberapa bidang tanah milik Penggugat yaitu sebagai berikut :

- a. Sebidang tanah yang terletak di RT. 008/RW.10 Kelurahan Petukangan Utara Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Hak Milik Adat Girik C Nomor : 1056, atas nama Salam ;*

Halaman 36 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebidang tanah yang terletak di RT. 009/RW.10 Kelurahan Petungkang Utara, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, seluas 1.565 M2 (seribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Hak Milik Adat Girik C Nomor 1448, atas nama Salam ;
- c. Sebidang tanah yang terletak di RT. 001/RVV.04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, seluas 2.540 M2 (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 00398/Meruya Utara, atas nama Tjoeng Andy Anthony dengan Surat Ukur Nomor : 00297/2005 tertanggal 26 September 2005 dan tanda batas telah terpasang sesuai dengan ketentuan PMNA/KA.BPN No. 3 Tahun 2007 ;
- d. Sebidang tanah yang terletak di Rt. 001/Rw.04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, seluas 2.611 M2 (dua ribu enam ratus sebelas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 00399/Meruya Utara, atas nama Tjoeng Andy Anthony dengan Surat Ukur Nomor : 00296/2005 tertanggal 26 September 2005 dan tanda batas telah terpasang sesuai dengan ketentuan PMNA/KA.BPN No. 3 Tahun 2007 ;

31. Bahwa terhadap permohonan sita jaminan balk Conservatoir Beslag dan Revindicoir Beslag tersebut diatas akan diajukan lagi secara terpisah dengan lebih rinci, namun tidak terpisahkan dari Gugatan ini ;
32. Bahwa tentang alasan-alasan permohonan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat sangat erat terkait dengan dalil-dalil Posita (fundamentum petendi) Penggugat. Hal mana telah Penggugat tunjukkan dan buktikan berdasarkan pada fakta-fakta konkrit dan perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena itu dasar permohonan Sita Jaminan di dasarkan pada adanya urgensi sesuai dengan alasan bahwa antara permohonan Sita Jaminan dengan Gugatan Penggugat sedemikian rupa eratnya, sehingga jika Sita Jaminan tidak diajukan akan timbul ketidakpastian terhadap pelaksanaan untuk pemenuhan pembayaran

Halaman 37 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti kerugian oleh Tergugat I, tergugat II, Tergugat XI dan Para Tergugat lainnya yang terkait dengan terjadinya Transaksi atas Tanah a quo yang sedang dalam berperkara di pengadilan secara hukum kedua tanah a quo tersebut sah milik Penggugat ;

33. Bahwa Penggugat sangat khawatir terhadap tanah-tanah milik Penggugat yaitu tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00398/Meruya dan SHM Nomor : 00399/Meruya yang akan terkena pembebasan Jalan Toll total seluas 5.151 M2, akan di alihkan kembali oleh Tergugat I secara Tidak Patut seperti yang pernah dilakukannya dengan cara-cara yang sama ketika menjual tanah-tanah Girik C No.1448 dan C No. 1056 milik Penggugat, maka untuk mencegah terulangnya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menggunakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bell (PPJB) dan Akta Kuasa sebagai dasar hukumnya, maka Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memohon keadilan dan perlindungan hukum pula terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik, Nomor 00398/Meruya dan Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00399/Meruya atas nama Penggugat dan memohon untuk menghukum Para Tergugat yang terkait dalam transaksi penjualan/pengalihan hak kedua tanah milik Adat, Girik C No.1056 dan C No.1448 mengganti kerugian kepada Penggugat sesuai harga pada tahun ini diperkirakan sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah per meter) dikali luas tanah yang terpakai oleh Tergugat XI yaitu total seluas : 2.082 M2 dengan total harga sebesar Rp. 8.328.000.000,- (delapan milyar tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan menghukum Tergugat I, Tergugat XI atau Siapapun yang memegang Surat Girik C No.1448 atas nama Salam yang masih ada tersisa tanah seluas 575 M2 untuk mengembalikannya kepada Penggugat ;
34. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum atau membatalkan Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Akta-Akta Kuasa Jual Tanah yang pernah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, khusus terhadap akta-akta yang bermasalah yang telah digunakan oleh Tergugat I

Halaman 38 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadakan Transaksi pengalihan Hak tanah milik Adat dan kemungkinan yang akan menjadi masalah lagi yaitu atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Nomor : 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 dan Nomor : 15 kesemua akta-akta tersebut tertanggal 21 November 2005 dan dibuat oleh Notaris Syafril Lubuk, SH. di Jakarta Barat ;

35. Bahwa untuk proses ganti rugi tanah- tanah a quo yang Sertifikat tanahnya ada di tangan Tergugat I, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat I atau pihak lain yang memegang kedua Buku Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 00398/Meruya, seluas 2.540 M2 (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dan No.00399/Meruya seluas 2.611 M2 (dua ribu enam ratus sebelas meter persegi) terletak di Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat, atas nama Tjoeng Andy Anthony, untuk segera menyerahkan buku-buku sertifikat tersebut kepada Turut Tergugat V atau kepada Tergugat XI dalam waktu 1 (satu) minggu sejak dibacakan putusan ini untuk diproses uang ganti rugi tanah-tanah tersebut kepada Penggugat dan apabila Tergugat I tidak juga menyerahkan kedua Sertifikat tanah a quo tersebut kepada Turut Tergugat V atau kepada Turut Tergugat XI ;
36. Bahwa Apabila Tergugat I tidak juga menyerahkan*edua buku Sertifikat tanah tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Menyatakan tidak berlaku lagi kedua buku Sertifikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 00398/Meruya, seluas 2.540 M2 atas nama Tjoeng Andy Anthony dan Nomor : 00399 /Meruya, seluas 2.611 M2 atas nama Tjoeng Andy Anthony setelah Tergugat XI atau Turut Tergugat V membayar uang ganti rugi tanah tersebut seluas 5.151 M2 dengan harga sebesar Rp Rp.20.604.000.000,- (dua puluh milyar enamratus empat juta rupiah) ;
37. Bahwa apabila terbukti Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II masih mempunyai sangkutan hutang/piutang terhadap Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo untuk menghukum Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II untuk membayar hutangnya ;

Halaman 39 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Bahwa atas dua bidang tanah Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 00398/Meruya, seluas 2.540 M2 (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dan No.00399/Meruya seluas 2.611 M2 (dua ribu enam ratus sebelas meter persegi) yang terkena Planing Pembebasan Proyek Jalan Toll JORR W2N milik Penggugat dengan Peta Bidang No.94 dan No.95 terletak di Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat, atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat), Maka Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat V dan Tergugat XI untuk segera dilakukan pembayaran ganti rugi atas tanah tersebut dengan harga pada Tahun ini diperkirakan sebesar Rp. 4.000.000,-/M2 (empat juta per meter persegi) dikali luas kedua tanah tersebut adalah seluas 5.151 M2 Total harga ganti rugi tanah tersebut adalah sebesar Rp. 20.604.000.000,- (dua puluh milyar enam ratus empat juta rupiah) ;
39. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah nyata-nyata menyebabkan Penggugat menderita kerugian baik secara materiil dan immateriil yang sangat besar, sehingga sangat beralasan dan memiliki dasar hukum yang kuat, akhirnya Penggugat mengajukan Gugatan disertai dengan tuntutan ganti kerugian kepada Para Tergugat secara tanggung renteng dan harus dibayar dalam jangka waktu 14 (empat belas hari) terhitung sejak dibacakan putusan ini ;
40. Bahwa untuk menghindari beban kerugian yang semakin besar yang dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan yang dilakukan Para Tergugat, maka untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar :
- a. *Memerintahkan Para Tergugat dan Pihak-Pihak lain yang terkait dengan tanah milik Penggugat yaitu : tanah Girik C No.1448 seluas 1.565 M2 (seribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di RT.009/RW.010 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pasangrahan, Jakarta Selatan atas nama Salam dan tanah Girik C No.1056 seluas 1092 M2 yang terletak di Rt.008/Rw.010 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pasangrahan, Jakarta Selatan atas nama Salam, serta atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00398/Meruya, seluas 2.540 M2 (dua ribu lima ratus empat puluh*

Halaman 40 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) dan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00399 /Meruya, seluas 2.611 M2 keduanya atas nama, Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) yang terletak di Meruya Utara Rt.001/Rw.04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, diminta kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun untuk tidak melakukan segala bentuk tindakan hukum apapun juga baik secara langsung maupun tidak langsung yang bertujuan mengalihkan/ mengoperkan hak, memindah tangankan untuk sebagian maupun seluruhnya, melakukan transaksi, perjanjian, jaminan serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum lainnya atas objek tanah tersebut, tsipada PThOk Siapapun karena objek perkara tersebut masih dalam keadaan status rtug yang masih proses perkara hingga adanya putusan yang ktierkek tan hukum tetap (inkracht van bewijs) ;

- b. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau kepada siapapun yang melakukan kegiatan diatas tanah a quo diminta menghentikan segala kegiatannya/pekerjaannya atau kegiatan apapun sebelum dilakukan pembayaran uang ganti rugi atas tanah a quo tersebut kepada Pihak Penggugat ;

41. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan telah terpenuhinya unsur dan bukti-bukti bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad), sebagaimana yang diatur dalam ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sehinggvangatlah beralasan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum berupa Bantahan, Banding, Kasasi dan permohonan Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar bij voorad)

Bahwa berdasarkan fakta-fakta, dalil-dalil, dasar hukum dan alasan-alasan yang Penggugat uraikan, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk mengadili perkara ini dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- a. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta PihakPihak lain yang terkait dengan tanah milik Penggugat yaitu : tanah

Halaman 41 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Girik C No.1448 seluas 1.565 M2 (seribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Rt.009/Rw.010 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan atas nama Salam dan tanah Girik C No.1056 seluas 1092 M2 yang terletak di Rt.008/Rw.010 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pasangrahan, Jakarta Selatan atas nama Salam, serta atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00398/Meruya, seluas 2.540 M2 (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00399/ Meruya, seluas 2.611 M2 keduanya atas nama, Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) yang terletak di Meruya Utara Rt. 001/Rw. 04 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, diminta kepada Para Terguga dan kepada Turut Tergugat atau siapapun dilarang melakukan segala bentuk tindakan hukum apapun juga baik secara langsung maupun tidak langsung yang bertujuan, mengalihkan/mengoperkan hak, memindah tangankan untuk sebagian maupun seluruhnya, melakukan transaksi, perjanjian, jaminan serta melakukan Perbuatan melawan Hukum lainnya atas objek tanah tersebut kepada Pihak Siapapun ;

- b. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau kepada siapapun yang melakukan kegiatan diatas 4 (empat) Bidang tanah a quo milik Penggugat tersebut tidak melakukan pekerjaan/kegiatan apapun juga sebelum dilakukan pembayaran uang ganti rugi atas tanah a quo tersebut kepada Pihak Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Terguat XII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matige Dead*) sebagaimana yang dimaksud dalam Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 1366 KUHPerdata, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
3. Menyatakan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheids Daad*) ;

Halaman 42 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan secara hukum atas 4 (empat) bidang tanah-tanah dibawah ini adalah sah tanah milik Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) yang telah dibeli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah membayar pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) :
 - a. Atas tanah milik adat dengan Surat Girik C Nomor 1448, seluas 1.565 M2 (seribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) tercatat atas nama Salam yang terletak di RT.009/RW.010 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan ;
 - a. Atas tanah Milik Adat dengan Surat Girik C Nomor 1056 seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Salam yang terletak di Rt.008 / Rw.010 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan;
 - b. Atas Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00399/Meruya, Seluas 2.611 M2 (dua ribu enam ratus sebelas meter persegi) tercatat atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) yang terletak di Rt.001 / Rw.004 Kelurahan MeruyaUtara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat ;
 - c. Atas Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00398/Meruya, Seluas 2.540 M2 (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) tercatat atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) yang terletak di Rt.001/Rw.004 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat ;
5. Menyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual, Nomor : No. 08, No. 09, No. 10, No. 11 tertanggal 21 November 2005 yang dibuat oleh Notaris Syafril Lubuk, SH., yang disalah gunakan oleh Tergugat I untuk menjual/mengalihkan hak tanah Girik C Nomor 1448 seluas 990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) dan tanah Girik C Nomor : 1056 seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua -meter persegi) yang masih dalam proses perkara Peradilan kepada Tergugat XI, dan berikut / ternWsuk, Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual, Nomor : No. 12, No.13, No.14 dan No. 15 yang dibuat oleh Notaris Syafril Lubuk, SH., dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum ;

Halaman 43 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan dan terhadap harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat XII berupa
 - a. Sebidang tanah seluas +/- 2000 M2 dengan bangunan berlantai dua berupa rumah tinggal milik Tergugat I dan Tergugat II yang ada diatas tanah tersebut berikut Buku Sertifikat Tanah tersebut dan barang-barang perabotan rumah tangga yang ada didalamnya serta barang-barang lainnya yang melekat pada dinding/tembok dan Plafon, yang terletak di Jl. Teuku Umar No.14 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
 - b. Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 625/ Limo, seluas 1.556 m2 (seribu lima ratus lima puluh enam meter persegi) berikut Buku Sertifikat tanah tersebut dan berikut bangunan rumah tinggal milik Tergugat XII yang ada diatas tanah tersebut berikut barang-barang perabotan rumah tangga yang ada didalamnya serta barang-barang lainnya yang melekat pada dinding/tembok dan Plafon atas bangunan tersebut dan yang ada diatas tanah tersebut, terletak di Jalan Galunggung Kavling No.228, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Depok, saat ini Buku Sertifikat Tanah tersebut ada ditangan Tergugat I ;
 - c. Sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 109/Kemiri Muka, Jalan / pesil Blok A1 No. 8 sleuas 70 m2 (tujuh puluh meter persegi) berikut Buku Sertifikat tanah tersebut dan berikut bangunan Ruko 3 lantai, atas nama Tergugat XII yang ada di atas tanah tersebut berikut barang-barang perabot rumah tangga yagn ada di dalamnya rumah tangga yang ada didalamnya serta barang-barang lainnya yang melekat pada dinding tembok dan Plafon atas bangunan tersebut yang terletak di kompleks Mall Depok, Jalan Margonda Raya, Depok, saat ini Buku Sertifikat Tanah tersebut ada ditangan Tergugat I ;
 - d. Harta-harta kekayaan lainnya balk benda bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II dan Para Tergugat lainnya yang akan Penggugat uraikan dan sampaikan kemudian. Karenanya Penggugat manse/1/er hak-haknya untuk mengajukan perincian-perincian tambahan atas harta-harta kekayaan lainnya milik Para Tergugat yang akan dimohonkan Sita Jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Halaman 44 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. 4 (empat) bidang tanah objek perkara milik Penggugat dan berikut Surat Tanah milik Adat, Girik C 1056 dan Girik C No.1448 dan 2 (dua) Buku Sertifikat Tanah Hak Milik No.00398/Meruya dan No.00399/Meruya yang saat ini dikuasai oleh Tergugat XI dan Tergugat I sebagai berikut :

1. Sebidang tanah Milik Adat Girik C Nomor 1056, seluas 1.092 M2 (seribu sembilan puluh dua meter persegi) atas nama SALAM, yang terletak di RT. 008/RW.10 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, berikut Surat Girik C Nomor: 1056, atas nama SALAM, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat XI;-----
1. Sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 1448, seluas M2 (seribu lima ratus enampuluh lima meter persegi) atas nama SALAM yang terletak di Rt. 009/Rw.10 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, berikut Surat Girik C Nomor 1448, atas nama SALAM yang saat ini dikuasai oleh Tergugat XI;
3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 00398/Meruya Utara, atas nama Tjoeng Andy Anthony dengan Surat Ukur Nomor : 00297/2005 tertanggal 26 September 2005 dan tanda batas telah terpasang sesuai dengan ketentuan PMNA/KA.BPN No. 3 Tahun 2007 yang terletak di Rt. 001/Rw.04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, seluas 2.5 s M2 (dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) berikut Buku Sertifikat tanah Hak milik Nomor : 00398/Meruya tersebut yang saat ini Buku Sertifikat tersebut dikuasai oleh Tergugat I;
4. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 00399/ Meruya Utara, atas nama Tjoeng Ahdy Anthony dengan Surat Ukur Nomor : 00296/2005 tertanggal 26 September 2005 yang terletak di Rt.001/Rw.04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, seluas 2.611 M2 (dua ribu enam ratus sebelas meter persegi) berikut Buku Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 00399/Meruya, atas nama Tjoeng Andy Anthony yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I ;

Halaman 45 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian-kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat seluruhnya sebesar Rp.8.503.000.000,- (delapan milyar lima ratus tiga juta rupiah) atas kehilangan 2 (dua) Bidang tanah milik Adat Girik C No.1056 dan C No.1448 berikut bangunan diatasnya, seluas 70 M2 yang turut tergusur untuk pembuatan Jalan Toll di Petukangan Utara, Jakarta Selatan, secara Tanggung renteng dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak dibacakan isi Putusan ini ;
8. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian-kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) atas kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan kenyamanan hidup Penggugat yang terbuang sia-sia dalam upaya Penggugat mempertahankan hak-haknya serta tercemarnya nama baik Penggugat atas permasalahan tersebut yang membuat kredibilitas Penggugat diragukan oleh para Rekan dan Teman bisnis Penggugat yang menurut hukum harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng dalam waktu 14 (empat belas hari) sejak dibacakan putusan ini ;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I atau pihak lain yang memegang kedua Buku Sertifikat Tanah di Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat atas nama Tjoeng Andy Anthony Nomor : 00398/Meruya, seluas 2.540 M2 dan Nomor : 00399/ Meruya, Seluas 2.611 M2 untuk segera menyerahkan Buku-Buku Sertifikat tersebut kepada Turut Tergugat V atau kepada Tergugat XI untuk diproses uang ganti rugi tanah-tanah tersebut dan dibayarkan kepada Penggugat ;
10. Memerintahkan Turut Tergugat V, VI, VII dan Anggota Panitia Pengadaan Tanah Lainnya serta kepada Tergugat XI untuk segera memproses uang ganti rugi kedua Bidang tanah Sertifikat No.00398/Meruya dan No.00399/Meruya atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) yang terkena Proyek Jalan Toll tersebut walaupun tanpa adanya kedua Buku Sertifikat Tanah hak Milik tersebut menetapkan dan membayarkan uang ganti rugi kedua tanah tersebut seluas 5.151 M2,(lima ribu seratus lima puluh satu meter persegi) di kali dengan harga permeter Sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta

Halaman 46 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah per- Meter persegi) kepada Penggugat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah dibacakan putusan ini ;

11. Menghukum Para Tergugat apabila setelah 14 (empat belas) hari sejak dibacaknya putusan ini tidak dilakukan pembayaran ganti rugi Materiil dan Immateriil tersebut kepada Penggugat, maka Para Tergugat dikenakan uang paksa/denda keterlambatan per-harinya sebesar Rp. 15.000.000,- (lima Belas juta rupiah) secara tanggung renteng dan dapat ditagih langsung lunas ;
12. Menghukum kepada Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II untuk membayar sisa hutangnya terhadap Tergugat I dan Tergugat II apabila benar terbukti masih mempunyai hutang atas jaminan 5 (lima) Bidang tanahtanah a quo milik Penggugat tersebut ;
13. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum berupa : Bantahan, Banding, Kasasi dan Permohonan Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar Bij Voorada) ; Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini ;
14. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini ;
15. Menghukum Para Tergugat menanggung biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Atau: Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Adapun atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, pihak Penggugat telah menyampaikan perbaikan Gugatan sebagai berikut :

1. Halaman 5 Butir 2 Semula berbunyi :

Bahwa, sebelum Penggugat mengajukan Gugatan ini, bahwa Penggugat pernah mengajukan Gugatan adalah sebagai dalam perkara Gugatan Pembatalan Akta No. 21 tertanggal 29 Mei 2007 di Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 47 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, dengan Nomor Perkara : 108/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Sel. pada Tanggal 21 -02-2011, dalam kedudukan hukum sebagai Penggugat I ;

Ralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini, Penggugat telah terlebih dahulu mengajukan Gugatan perdata atas tanah-tanah jaminan milik Penggugat tersebut, diantaranya atas kedua bidang tanah Milik Adat Girik C, Nomor 1056 sleuas 1.092 m2 dan Girik C Nomor: 1448 sleuas 1.565 m2 tercatat atas nama Salam tersebut melalui pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terdaftar dengan nomor Perkara : 108/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Sel. pada Tanggal 21 Februari 2011 dalam kedudukan hukum sebagai Penggugat I sedangkan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat XII dalam kedudukan hukum sebagai Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat II ;

2. Halaman 5 Butir 3 baris ketiga dan baris ke-empat Semula berbunyi sebagai berikut

Penggugat pernah menjabat sebagai Direktur di PT. Exelindo Celluler Utama (PT. ECU) ;

Ralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

Penggugat menjabat sebagai Direktur di PT. Exelindo Celluler Utama (PT. ECU);

3. Halaman 6 pada baris pertama dan baris kedua dari atas Semula berbunyi :

Penggugat, dan terhadap Jaminan 3 Ruko tersebut dibuat Akte Pengakuan Hutang No.3 ;

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

Penggugat, dan terhadap Jaminan 3 Ruko tersebut dibuat Akte Pengakuan Hutang No.31 ;

4. Halaman 6 pada Butir 04 A baris ke-enam Semula berbunyi : dahulunya bidang Tanah tersebut berasal dari Tanah Hak Milik Adat ;

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

dahulunya bidang Tanah tersebut berasal dari Tanah Hak Milik Adat ;

5. Halaman 10 Butir 9 pada baris ke-sembilan Semula berbunyi : melawan Tergugat I dan Tergugat II ;

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

melawan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang telah disampaikan mengenai perkara tersebut oleh kuasa hukum Penggugat/T. Sondang P. Siagian, SH. & Rekan Advokat & Kurator melalui Suratnya yang ditujukan kepada Kepala Kecamatan Pesanggrahan/Tergugat IV tertanggal 02

Halaman 48 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2010 dan tertanggal 11 September 2011 "yang memohon untuk menghindari pembayaran yang salah dan adanya tuntutan hukum dari Klien kami dikemudian hari maka dengan ini kami mohon kembali agar tanah sebagaimana dimaksud tidak dilakukan pembayaran / blokir kepada pihak manapun, sebelum ada persetujuan dari Klien kami;

6. Halaman 9 Butir 5 baris kesebelas dan kedua belas Semula berbunyi :

No.00399/Meruya milik Penggugat yang sudah harus dibayar dan dibebaskan untuk pembangunan proyek Jalan Toll ;

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

No.00399/Meruya atas nama Tjoeng Andy Anthony/Penggugat, tanah milik jaminan Penggugat yang sudah harus dibayar dan dibebaskan untuk pembangunan proyek Jalan Toll ;

7. Halaman 10 baris kesepuluh Semula berbunyi : melawan Tergugat I dan Tergugat II ;

Diralat/diperbaiki, ditambah menjadi adalah sebagai berikut :

melawan Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan surat pemberitahuan Perihal : "Pemblokiran" tertanggal 02 Desember 2010 dan Tertanggal 12 September 2011 yang telah disampaikan kepada Tergugat III selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan umum oleh Kuasa Hukum Penggugat/T. Sondang P. Siagian, SH. & Rekan dalam perkara Gugatan Perdata No.108/Pdt.G/2011 tertanggal 21 Februari 2011 ;

8. Halaman 10 Butir 9 baris kesepuluh Semula berbunyi : melawan Tergugat I dan Tergugat II ;

Diralat/diperbaiki, ditambah menjadi adalah sebagai berikut :

melawan Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan surat pemberitahuan Perihal : "Pemblokiran" tertanggal 02 Desember 2010 dan Tertanggal 12 September 2011 yang telah disampaikan kepada Tergugat IV/Camat Pesanggrahan selaku anggota Panitia Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan umum oleh Kuasa Hukum Penggugat/T. Sondang P. Siagian, SH. & Rekan dalam perkara Gugatan Perdata No.108/Pdt.G/2011 tertanggal 21 Februari 2011 ;

9. Halaman 10 Butir 10 baris kesebelas dan kedua belas Semula berbunyi :Proses perkara di Pengadilan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II;_

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut:

Proses perkara di Peradilan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan surat pemberitahuan Perihal : "Pemblokiran"

Halaman 49 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 02 Desember 2010 dan Tertanggal 12 September 2011 yang telah disampaikan kepada Tergugat V/Lurah Petukangan Utara selaku anggota Panitia Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan umum oleh Kuasa Hukum Penggugat/T. Sondang P. Siagian, SR & Rekan dalam perkara Gugatan Perdata No.108/Pdt. G/2011 tertanggal 21 Februari 2011 ;

10. Halaman 14 Butir 19 baris keempat Semula berbunyi

hingga Februari 2006 dan pada 29 Mei 2005 menanciatangani Akta No.21

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

hingga Februari 2006 dan pada 29 Mei 2007 menandatangani Akta No.21 ;

11. Halaman 22 Butir di baris ketiga Semula berbunyi :

bukan sebagai jual bell yang sebenarnya dan Akta PPJB dan Akta Kuasa dipakai ;

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

bukan sebagai akta jual bell tanah yang sebenarnya dan tidak terbukti adanya pembayaran atas tanah-tanah tersebut pada tanggal 21 November 2005 total sejumlah lebih dari 3,4 miliar rupiah tersebut yang masuk ke rekening Bank milik Penggugat, dan Akta PPJB serta Akta Kuasa dipakai

12. Halaman 23 Butir 05 c. Pada baris terakhirnya ditambahkan sebagai berikut :

Bahwa bukti adanya paksaan atas penanda tangan akta-akta tersebut diatas dapat dibuktikan dengan adanya surat "Tanda Terima Titipan Uang" pada tanggal 4 Juni 2004 sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) atas uang kerjasama yang disetorkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada PT. Exelindo Celluler Utama pada 13 November Tahun 2003 diubah sebagai uang titipan dan juga pada tanggal 19 April 2005 atas uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) uang kerjasama yang disetorkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada PT. Sarana Multi seluler (PT. SMS) pada tanggal 21 Juli 2003/di awal kerjasama diminta ditanda tangani uang tersebut sebagai uang titipan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dan kepada Tergugat XII sebagai penambahan modal kerja PT. SMS, sedangkan pada tanggal-tanggal tersebut diatas tidak ada terbukti adanya penyetoran uang-uang tersebut yang masuk ke Rekening Bank milik PT. Exelindo Celluler Utama ataupun yang masuk uang tersebut ke rekening PT. Sarana Multi Selluler, dengan adanya surat tanda titipan uang tersebut yang apabila tidak dikembalikan uang tersebut maka akan merupakan tindak pidana pengelapan, bahwa setelah berakhirnya masa kerjasamanya dengan PT. Sarana Multi seluler,

Halaman 50 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I meminta mengembalikan seluruh uangnya dan berhubung masih ada sisa uang kerjasama tersebut yang belum bisa dikembalikan oleh Direktur PT. SMS/Tergugat XII pada saat itu, maka Tergugat I mengancam Tergugat XII akan melaporkan Tergugat XII ke kantor kepolisian apabila tidak mengembalikan seluruh kekurangan uang I&rjas'ama PT.Sarana Multi seluler kepada Tergugat I dan Tergugat II dan otomatis juga mengancam kepada Penggugat yang telah diminta bersama Tergugat XII menandatangani tanda titipan uang-uang tersebut dan untuk mencegah timbulnya pelaporan kepolisian tersebut maka terpaksa Tergugat XII meminjam jaminan 5 Bidang tanah-tanah milik Penggugat tersebut dijaminan kepada Tergugat I dan Tergugat I menyatakan dimuka Tergugat XII dan dimuka Penggugat "bahwa atas tanah-tanah tersebut boleh ditebus kembali dan diperhitungkan bunganya" bahwa total atas kelima bidang tanah tersebut dijaminan hanya sebesar Rp. 3.494.270.000,- (tiga milyar empat ratus sembilan puluh empat juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) saja, hal tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam akta jual beli tanah-tanah tersebut diatas, sedangkan nilai seluruh harga tanah tersebut pada saat itu harga pasarnya adalah melebihi dari 7,8 miliar rupiah dan atas tanah Sertifikat No.00397/Meruya telah Penggugat menebusnya pada tanggal 12 Agustus 2011 sebesar Rp. 2.514.735.000,- (dua miliar lima ratus juta empatbelas juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan selanjutnya atas sisa 2 sertifikat tanah dan 2 Surat Girik Tanah tersebut yang hanya tersisa uang penebusan sebesar kurang dari 1 miliar rupiah tersebut tidak diizinkan untuk ditebus kembali oleh Penggugat, dan kemudian oleh Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat III sampai dengan Tergugat XI mengoper alihkan hak tanahtanah tersebut kepada Tergugat XI pada Tanggal 10 Agustus 2011 untuk dibangun jalan Toll , ketika tanah-tanah milik Adat tersebut masih sedang b pengadilan Tinggi DKI-Jakarta atas Gugatan dari Penggugat terdaftar pada tanggal 21 Februari 2010 Nomor : 108/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Sel., atas hal-hal tersebut sangat merugikan pihak Penggugat dan hal tersebut merupakan Penipuan/perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat ;

13. Halaman 24 butir 07 baris kedua saemula berbunyi :

Tergugat bahwa Ata Pengikatan jual-beli No.08, 10, 12, 14, 16 dan akta Kuasa

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut

Halaman 51 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II bahwa Akta Pengikatan jual-beli No.08, 10, 12, 14, 16 dan Akta Kuasa

14. Halaman 25 pada baris terakhir Semula berbunyi :

pengurusa-pengurusannya tersebut di hadapan Notaris dan termasuk menjamin;

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

pengurusan-pengurusannya tersebut di hadapan Notaris dan termasuk menjamin

15. Halaman 27 Butir 11 baris keempat Semula berbunyi :

No. 21 tanggal 29 Mei 2007 tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

No. 21 tanggal 29 Mei 2007 termasuk segala akibat hukum yang timbul karenanya tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

16. Halaman 36 Butir 25 baris keempat Semula berbunyi :

dan Para Turut Tergugat yang tidak melakukan penebusan kembali atas 5 Bidang;

Diralat/diperbaiki menjadi adalah sebagai berikut :

dan juga atas perbuatan Tergugat XII yang tidak melakukan penebusan kembali atas 5 Bidang ;

Bahwa oleh karena **Tergugat IV., Tergugat X., Turut Tergugat I., Turut Tergugat II., dan Turut Tergugat VII.,** tidak hadir dan tidak mengirim wakilnya yang sah untuk itu, sedangkan kepada mereka telah dilakukan pemanggilan dengan sepatutnya menurut Hukum, maka sidang tetap dilanjutkan tanpa hadirnya **Tergugat IV., Tergugat X., Turut Tergugat I., Turut Tergugat II., dan Turut Tergugat VII ;**

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding I dan Terbanding II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8-Oktober-2013, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Sebelum memasuki pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat I dan II, mengajukan eksepsi prosedural di luar eksepsi kompetensi sebagai berikut:

1. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah

Halaman 52 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Khusus No.10/SK.II/2013, tanggal 25 Februari 2013, yang diberikan Penggugat kepada kuasa hukumnya, tidak mencantumkan tanggal di atas meterai, karena itu, menurut hukum, dianggap tidak bermeterai, dan karenanya tidak sah ;

Surat kuasa khusus yang tidak bermeterai tidak memenuhi syarat formil yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No.01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No.6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, yang bersifat kumulatif. Tidak dipenuhinya salah satu syarat, mengakibatkan surat kuasa tidak sah. Selanjutnya berdasarkan SEMPQNo.1, Tahun 1971, PN dan PT tidak dibenarkan lagi untuk memberi kesempatan perbaikan ataupun menyempurnakan kekurangan tersebut ;

Ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a dan ayat (3) Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai Dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai menyebutkan :

"Dikenakan Bea Meterai atas dokumen yang berbentuk :

- surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata ;

- dokumen yang akan digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengadilan" ;

Selanjutnya dalam Pasal 7 ayat (5) Undang-undang No.13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai, secara jelas diterangkan cara penggunaan meterai, dan pada ayat (9) diterangkan ketidaksesuaian cara penggunaan meterai, berakibat dokumen tersebut dianggap tidak bermeterai, sbb :

Pasal 7 ayat (5) :

"Pembubuhan tandatangan disertai dengan pencatuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tandatangan ada diatas kertas dan sebagian lagi di atas meterai terpel" ;

Pasal 7 ayat (9) :

Halaman 53 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermaterai;

Dengan demikian, kedudukan penerima kuasa mewakili Penggugat di depan pengadilan menjadi tidak sah. Surat gugat yang dibuat dan ditandatangani oleh penerima kuasa berdasarkan surat kuasa khusus yang tidak sah, mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima ;

2. Eksepsi Error In Persona.

Bahwa tindakan Penggugat yang menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat sebagaimana dituangkan dalam positem butir 7 (hal. 9), butir 7 (hal. 24-25), butir 8 (hal.25), butir 9 (ha1.25), butir 14 (a1.29-30), butir 20 (hal.32), butir 21 (ha1.32-33), butir 29 (ha1.38), butir 32 (ha1.40), butir 39 (ha1.42-43), butir 40 (hal.43-44), dan butir 41 (hal.44), berikut dengan petitum dalam provisi dan pokok perkara, adalah salah dan keliru, karena Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan objek dan dasar gugatan ini, yaitu :

- Akta Pengikatan Jual Beli No.08 dan No. 10 dan Kuasa Jual No.09 dan 11, seluruhnya tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Syafril Lubuk, SH antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli atas jual bell tanah girik C No. 1448 seluas 1.565 m2 dan girik C No. 1056 seluas 1.092 m2, keduanya terletak di Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan ;
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 14 dan No. 12 dan Kuasa Jual No.15 dan 13, seluruhnya tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Syafril Lubuk, SH, antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, atas jual bell 2 bidang tanah SHM No. 00398/ Meruya Utara seluas 2.540 m2 dan SHM No.00399/Meruya Utara seluas 2.611 m2, keduanya terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 14/2013, dan No. 15/2013, keduanya tanggal 5 Juni 2013, yang dibuat dihadapan PPAT H. Burhanuddin Husaini, SH, MH, MKn, SHM 00398/ Meruya Utara dan SHM 00399/Meruya Utara telah dibalik nama keatas nama Tergugat I ;
- Pelepasan hak dan penerimaan uang pengganti oleh tergugat I

Halaman 54 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada/dari tim pengadaan jalan Tol JORR W2 Utara, Kementerian Pekerjaan Umum atas tanah/bangunan/tanaman yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol JORR W2 Utara di Kotamadya Jakarta Selatan dan Jakarta barat;-----

Oleh karena itu, penarikan Tergugat II sebagai Pihak yang digugat tidak tepat dan melanggar prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 jo. Pasal 1315 KUHPerdara, dan karenanya patut ditolak;

3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscur libel), sbb :

a. Menggabungkan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi.

Bahwa gugatan in casu yang diajukan Perrggugat adalah perbuatan melawan hukum. Namun pada dalil gugatan butir 37 (hal. 42), Penggugat minta agar Majelis Hakim mengadili dan memeriksa apakah Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II masih mempunyai hutang kepada Tergugat I dan II, dan apabila terbukti, untuk menghukum Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II untuk membayar hutangnya itu ; Bahwa dengan dimintanya Majelis untuk mengadili dan memeriksa Tergugat XII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, apakah masih berhutang kepada Tergugat I dan II, serta menghukum Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II apabila terbukti masih berhutang, adalah sengketa hukum yang timbul dari wanprestasi ;

Dengan demikian, gugatan Penggugat yang menggabungkan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah kabur, dan karenanya patut ditolak ;

b. Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan.

Bahwa petitum gugatan Penggugat butir 5 mohon agar Majelis "*menyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual Nomor : 08, 09, 10, 11 tertanggal 21 November 2005 yang dibuat oleh Notaris Syafril Lubuk, SH yang disalah gunakan oleh Tergugat I untuk menjual / mengalihkan hak tanah Girik C Nomor*

Halaman 55 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1448 seluas 990 m² dan 13¹ Girik C Nomor 1056 seluas 1.092 m² yang masih dalam proses perkara peradilan kepada Tergugat XI dan berikut/termasuk Akta-akta Perjanjian Beli dan Akta Kuasa Jual Nomor 12, 13, 14, dan 15 yang dibuat Notaris Syafril Lubuk, SH dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum";

Tidak jelas dasar hukum gugatannya.

Bahwa "masih dalam proses perkara peradilan" yang dimaksud Penggugat sebagaimana dimaksud dalam positum gugatan nomor 2 (hal. 5), nomor 5 (hal. 8-9), nomor 11 (hal. 27-28), dan nomor 14 (hal. 29), adalah perkara perdata No.108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, antara Tjoeng Andy Anthony (Penggugat I) dan Khong Mellani Setiadi (PeNgtigat II) melawan Eddy Leo (Tergugat I), Renita Mindau Agyna Girsang (Tergugat II), dan Munnyati Sullam, SH, MA (Turut Tergugat) mengenai Pembatalan Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No.21, tanggal 29 Mei 2007, yang tidak ada kaftan dan bukan sengketa hukum mengenai tanah Girik C Nomor 1448 dan C Nomor 1056, sebagaimana dimaksud oleh Penggugat; Bahwa penjelasan lebih lanjut mengenai hal ini, dituangkan pada jawaban dalam pokok perkara butir 4 ;

Sehingga gugatan Penggugat yang didasarkan pada dalil yang tidak jelas dasar hukumnya karena dicampur aduk dengan perkara No. 108/Pdt.G/ 2011/PN.Jkt.Sel. yang tidak berkaitan dan bukan mengenai sengketa hukum tanah Girik C Nomor 1448 dan C Nomor 1056 menjadi tidak jelas/ kabur, karenanya patut ditolak ;

Terlebih lagi, amar putusan perkara No.108/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Sel, tanggal 10 Januari 2012 menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, dengan pertimbangan bahwa gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum. Putusan ini telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dalam perkara No.391/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 24 September 2012 ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dan II menyangkal seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

Halaman 56 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa hal-hal yang dituangkan dalam Eksepsi dianggap juga dituangkan dan menjadi bagian dalam jawaban dalam pokok perkara ;

3. Tergugat I Pemilik 5 (lima) Bidang Tanah, Bukan Penggugat ;

Dalil gugatan Penggugat butir 4 (hal.6-8) dan 18 (hal.32) pada intinya mengatakan sebagai pemilik tanah girik C Nomor 1448, luas 1.565 m², dan tanah girik C Nomor 1056, luas 1.092 m², keduanya tercatat atas nama Salam, terletak di Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, tanah SHM No.00397/Meruya Utara, luas 2.502 m², SHM No.00398/Meruya Utara, luas 2.540 m² dan SHM No.00399/Meruya Utara, luas 2.611 m² ;

Tanggapan :

Bahwa Tergugat I dan II menyangkal tegas seluruh dalil Penggugat. Penggugat dalam menguraikan gugatannya, tidak menjelaskan fakta hukum secara lengkap, namun hanya memotong sampai bagian yang menguntungkan dirinya saja. Karena itu, Penggugat telah menunjukkan itikad tidak baik dalam mengajukan gugatan ini ; Bahwa 5 (lima) bidang tanah dimaksud, yang kemudian 4 (empat) bidang tanahnya menjadi objek dan dasar dari gugatan ini, telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I, sbb :

➤ **Tanah Girik C Nomor 1448, seluas 1.565 m².**

Antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat I (pembeli) telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No.8 dan Kuasa Jual No.9, keduanya tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, atas sebidang tanah hak milik adat girik C Nomor 1448, luas 1.565 m², tercatat atas nama Salam, terletak di Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan. Jual beli tanah telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat sebelum penandatanganan akta, yang berdasarkan kesepakatan para pihak, akta tersebut berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah (Pasal 1 Akta PPJB No.8, tanggal 21 Nopember 2005) ;

Halaman 57 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Girik C Nomor 1056, seluas 1.092 m2.

Antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat I (pembeli) telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No.10 dan Kuasa Jual No.11, keduanya tanggal keduanya tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Syafril Lubuk, SH, atas sebidang tanah hak milik adat Girik C Nomor 1056, luas 1.092 m2, tercatat atas nama Salam, terletak di Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan. Jual bell tanah telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat sebelum penandatanganan akta, yang berdasarkan kesepakatan para pihak, akta tersebut berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah (Pasal 1 Akta PPJB No.10, tanggal 21 Nopember 2005) ;

- Tanah SHM Nomor 00398/Meruya Utara, seluas 2.540 m2.



Antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat I (pembeli) telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No.14 d,an Kuasa Jual No.15, keduanya tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Syafril Lubuk, SH, atas sebidang tanah SHM Nomor 00398, luas 2.540 m2, terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. Jual bell tanah telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat sebelum penandatanganan akta, yang berdasarkan kesepakatan para pihak, akta tersebut berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah (Pasal 1 Akta PPJB No.14, tanggal 21 Nopember 2005) ;

Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 14/2013, tanggal 5 Juni 2013, yang dibuat dihadapan PPAT H. Burhanuddin Husaini, SH, MH, Mkn., SHM No. 00398/Meruya Utara telah dibalik nama keatas nama Tergugat I ;

- Tanah SHM Nomor 00399/Meruya Utara, seluas 2.611 m2.

Antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat I (pembeli) telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No.12 dan Kuasa Jual No.13, keduanya tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, atas sebidang tanah SHM Nomor

Halaman 58 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00399,

luas 2.611 m², terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. Jual beli tanah telah dibayar lunas oleh penggugat kepada Penggugat sebelum penandatanganan akta, yang berdasarkan kesepakatan para pihak, akta tersebut berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah (Pasal 1 Akta PPJB No.12, tanggal 21 Nopember 2005) ;

Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15/2013, tanggal 5 Juni 2013, yang dibuat dihadapan PPAT H. Burhanuddin Husaini, SH, MH, Mkn., SHM No.00399/Meruya Utara telah dibalik nama keatas nama Tergugat I ;

- Tanah SHM Nomor 00397/Meruya Utara, seluas 2.502 m².

Antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat I (pembeli) telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No.16 dan Kuasa Jual No.17, keduanya tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Syafril Lubuk, SH, atas sebidang tanah SHM Nomor 00397, luas 2.502 m², terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. Jual beli tanah telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat sebelum penandatanganan akta, yang berdasarkan kesepakatan para pihak, akta tersebut berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah (Pasal 1 Akta PPJB No.16, tanggal 21 Nopember 2005) , (Mengenai SHM Nomor 00397/Meruya Utara ini tidak menjadi objek dan dasar gugatan ini, namun didalilkan secara tidak benar oleh Penggugat, yang akan dibahas kemudian dalam jawaban butir 6 dalam pokok perkara di bawah ini) ;

Bahwa Penggugat yang telah menjual kelima bidang tanah di atas kepada Tergugat I dan telah dibayar lunas oleh Tergugat I pada tanggal 21 Nopember 2005, maka pada saat yang sama Tergugat I mempunyai hak dan kewenangan penuh untuk menjual / menyerahkan / melepaskan / melakukan apapun terhadap tanah tersebut, termasuk dan tidak terbatas untuk menerima pembayaran, menghadap pejabat instansi yang berwenang, PPAT/Notaris dan menandatangani hal-hal yang diperlukan untuk itu, berdasarkan Akta Kuasa Jual

Halaman 59 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.9,11,13,15,17, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan
PPAT/Notaris Syarfil Lubuk, SH ; -

4. Perkara No. 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, Tanggal 3 Januari 2012 Jo. No. 391/PDT/2012/PT.DKI Tanggal 24 September 2012, Bukan Mengenai sengketa tanah Girik C Nomor 1056 Dan Girik C Nomor 1448, dan Tidak Ada kribuAtan Melawan Hukum.

Penggugat dalilnya butir 2 (hal.5), 3 (hal.5-6), 5 (hal.8-9), 6 (hal.9), 7 (hal.9), 18 (hal.13-14), 19 (ha1.14), 1 (hal.17), 9 (hal.25-27), 10 (ha1.27), 11 (hal.27-28), 12 (hal.28), dan 14 (hal.29-30), pada intinya menerangkan Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I melepaskan tanah girik C 1056 dan girik C 1448 dan Tergugat II memberikan ijin pelepasan hak, padahal tanah tersebut masih dalam sengketa perkara No. 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt. Sel, kepada Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol JORR W2 Utara, Kementrian Pekerjaan Umum dan menerima ganti rugi tanah / bangunan / tanaman yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol JORR W2 (Ruas Ulujrni Kebon Jeruk), dan Tergugat I tidak mengizinkan Penggugat untuk menebus tanah SHM No. 00398/Meruya Utara dan SHM No.00399/Meruya Utara ;

Tanggapan :

Bahwa Tergugat I dan II menyangkal tegas seluruh dalil yang diajukan Penggugat karena apa yang didalilkan Penggugat tidak lain hanya mencampur adukan fakta atas perihal dan sengketa yang berbeda, tanpa dasar hukum sama sekali. Terlebih lagi, Penggugat hanya menyajikan fakta hukum secara selektif yang hanya menguntungkan dirinya saja ; -----

Bahwa objek dan dasar perkara serta amar putusan dan pertimbangan putusan perkara No.108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, tanggal 3 Januari 2012 Jo. No. 391/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 24 September 2012, adalah, sbb :

- Tjoeng Andy Anthony (Penggugat perkara in casu) sebagai Penggugat I bersama-sama dengan Khong Mellani Setiadi (Tergugat XII perkara in casu) sebagai Penggugat II, menggugat Pembatalan Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No.21 tanggal 29 Mei 2007, terhadap Eddy Leo (Tergugat I perkara in casu) sebagai Tergugat

Halaman 60 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, dan Renita Mindau Agyna Girsang (Tergugat II perkara in casu) sebagai Tergugat II, serta Munyati Sullam, SH, MA, sebagai Turut Tergugat ;

➤ Isi Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No.21 tanggal 29 Mei 2007;

1) PT. Sarana Multi Seluler (PT. SMS) (Turut Tergugat I dalam perkara in Casu) dan PT. Exelindo Celluler Utama (PT. ECU) (Turut Tergugat II dalam perkara in casu) mengaku berhutang kepada Tergugat I dan II sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;

2) Setelah diperhitungkan kembali jumlah hutang dengan pinjaman dan pembayaran deviden / pembagian keuntungan yang tertunggak sejak September 2005, maka jumlah hutang PT. SMS dan PT. ECU kepada Tergugat I dan II, sejak tanggal 30 Desember 2006, adalah sebesar Rp. 9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta rupiah)

3) PT. SMS dan PT. ECU menyanggupi untuk melunasi seluruh hutangnya sebesar Rp. 9.500.000.000,- dalam bentuk penyerahan aset tanah dan / atau bangunan yang ada dalam penguasaannya maupun yang sedang dijaminkan di Bank Niaga ;

4) PT. SMS dan PT. ECU menyatakan memiliki 9 aset (yang dimaksud 10 aset berdasarkan surat penawaran Bank Niaga) yang sedang dijadikan jaminan kredit PT. ECU di Bank Niaga, sbb

a. Jl. Melawai Raya No. 23 A, Jakarta 12160 (HGB No. 1292/Melawai, a/n. Tjoeng Susi Marsellina) ;

b. Jl. Melawai Raya No. 23 B, Jakarta 12160 (HGB No. 1293/Melawai, a/n. Tjoeng Andy Anthony) ;

c. Jl. Melawai Raya No. 23 C, Jakarta 12160 (HGB No. 1294/Melawai, a/n. Tjoeng Andy Anthony) ;

d. Komplek Depok Mall, Blok AI No. 6, Depok 16423 (HGB No. 108/Kemiri Muka, a/n. Oey Johaness Wijaya) ;

Halaman 61 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



- e. Komplek Depok Mall, Blok AI No. 7, Depok 16423 (HGB No. 109/ Kemiri Muka, a/n. Khong Mellani Setiadi) ;
- f. Jl. Galunggung, Blok J No. 228, Cinere, Depok 16515 (SHM No. 625/ Limo, a/n. Khong Mellanie setiadi) ;
- g. Villa Ciputri Indah II/R-6, Jl. Pa sir Kampung, Cianjur ;
- g. Jl. Deplu Raya 9D, Bintaro, Kebayoran Lama, Jakarta 12330 (SHM No. 2672/Bintaro, a/n. Tjoeng Andy Anthony) ;
- h. Jl. Waru Raya (tanpa nomor), Kalideres, Jakarta Barat (SHM No. 668/ K. Deres, a/n. Tjoeng Andy Anthony) ;
- i. Plaza Ciledug Baru, It. Dasar Blok D III No. 6 ;

(Selanjutnya disebut sebagai "10 Aset")

- 5) Bahwa karena kredit PT. ECU di Bank Niaga sudah dikategorikan kredit macet, maka PT. SMS dan PT. ECU minta agar Tergugat I atau II, membeli 10 Aset tersebut dari Bank Niaga ;
- 6) Bahwa antara PT. SMS, PT. ECU dan Tergugat I disepakati nilai pembelian 10 Aset tersebut adalah sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah) ;
- 7) Bahwa Tergugat I menyanggupi untuk menebus aset jaminan kredit dan membayarkan hutang PT. ECU di Bank Niaga sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) ;
- 8) Bahwa selisih antara harga pembelian 10 Aset dengan nilai pembayaran hutang PT. ECU di Bank Niaga agar 10 Aset jaminan kredit dikeluarkan dari jaminan hutang, sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), diset-off/dikompensasikan sebagai pembayaran utang PT. SMS dan PT. ECU kepada Tergugat I dan II. Dengan demikian, hutang PT. SMS dan PT. ECU yang sebelumnya sebesar Rp. 5.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) berkurang menjadi Rp. 5.500.000.000,- (lima miliar lima ratus juta rupiah) ;
- 9) Bahwa atas sisa hutang sebesar Rp. 5.500.000.000,-, PT. SMS dan PT. ECU akan membayarkannya dengan penyerahan kepemilikan tanah dan kios-kios, sbb :
 - a. Bukit Sentul Taman Udayana ;-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. *Mega Bekasi, Blok GF 263 ;---*
- c. *Mega Bekasi, Blok GF 265 ;*
- d. *Pondok Gede Plaza, Blok 82/11 ;*
- e. *Pondok Gede Plaza, Blok E/33 ;*
- f. *Plaza Semanggi, Blok L2B/41 ;*
- g. *Plaza Semanggi, Blok L2B/75 ;*
- h. *Plaza Semanggi, Blok L2B/76 ; 1-*
- i. *ITC Depok Lantai Dasar, Blok C/46 ;*
- j. *ITC Depok Lantai I, Blok A/88 ;*
- k. *ITC Depok Lantai Dasar, Blok A/27 ;*
- l. *Tanah Abang Melati/JACC, Lantai GF/B08A-03 ;*
- m. *Tanah Abang Melati/JACC, Lantai GF/F56-01 ;*
- n. *Tanah Abang Melati/JACC, Lantai GF/F56-05*
- o. *PGC Cililitan L3A/202 ;*
- p. *PGC Cililitan L3A/203*
- q. *PGC Cililitan L3A/220 ;*
- r. *Ciputat Plaza Lantai Dasar No. 69 ;*
- s. *Ciputat Plaza Lantai Dasar No. 70*
(Selanjutnya disebut "Kios-kios")

10) Bahwa agar terlaksana pembayaran hutang PT. SMS dan PT. ECU sebesar Rp. 5.500.000.000,- kepada Tergugat I dan II, dalam bentuk penyerahan kepemilikan tanah dan kios-kios, maka PT. SMS dan PT. ECU mengikatkan diri kepada Tergugat I dan II :

- *Untuk menyerahkan seluruh dokumen-dokumen / bukti kepemilikan asli ("Dokumen Kios") kepada Notaris Mulyati Sullam, SH, MA ;*
- *Untuk membuat dan menandatangani Akta Pengalihan Hak atau Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual atas tiap-tiap kios diatas - Membantu segala hal yang masih diperlukan, agar dapat terlaksananya pengalihan hak dan jual bell tersebut dengan baik ;11)*

11) Dengan penyerahan dan pengalihan hak atas 10 Aset dan Kios-kios di atas, maka Tergugat I dan II menyatakan bahwa seluruh hutang PT. SMS dan PT. ECU telah lunas ;

➤ Bahwa Tergugat I dan II dapat membuktikan bahwa justru Tjoeng Andy Anthony (Penggugat I/Penggugat dalam perkara in casu), Khong

Halaman 63 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mellani Setiadi (Penggugat II/Tergugat XII dalam perkara in casu), PT. SMS (Turut Tergugat I dalam perkara in casu), dan PT. ECU (Turut Tergugat II dalam perkara in casu) yang telah wanprestasi terlebih dahulu dalam Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No.21 tanggal 29 Mei 2007, yaitu dengan tidak menyerahkan 10 Aset yang telah dibeli oleh Tergugat I seharga Rp.16.000.000.000,-, dengan cara membayarkan dan menebus ke Bank Niaga hutang PT. ECU sebesar Rp.12.000.000.000,-, dan memberikan kompensasi / set off hutang sebesar Rp.4.000.000.000,-, sehingga hutang Tjoeng Andy Anthony dan Khong Mellani Setiadi, PT. ECU, PT. SMS kepada Tergugat I dan II, menjadi sebesar Rp. 5.500.000.000,-, bahkan dengan itikad buruk, memblokir aset-aset tersebut di BPN. Ditambah lagi, Tjoeng Andy Anthony dan Khong Mellani Setiadi, PT. ECU dan PT SMS yang lagi-lagi wanprestasi dengan tidak menyerahkan dokumen-dokumen dan data-data kios sehingga penyerahan dan balik nama kios-kios sebagai pembayaran atas hutang yang senilai Rp. 5.500.000.000,- tidak terlaksana ;

- Bahwa terbukti Tjoeng Andy Anthony dan Khong Mellani Setiadi, PT. ECU dan PT. SMS yang ternyata telah wanprestasi terlebih dahulu atas kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No.21 tanggal 29 Mei 2007, baru kemudian memohon ke pengadilan untuk membatalkan akta tersebut, maka majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dalam perkara No. 108/Pdt.G/ 2011/PN. Jkt.Sel, pada tanggal 3 Januari 2012 menjatuhkan amar putusan, sbb :

"MENGADILI.

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak guatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
 - Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 571.000,- secara tanggung renteng' ;
- Bahwa pertimbangan hukum majelis perkara a quo, antara lain, sbb :
"Menimbang, bahwa disisi lain Akta No.21 tanggal 29 Mei 2007 ada/ah merupakan kesepakatan yang di dalam Hukum Perikatan harus dipandang sebagai Undang-undang yang mengikat bagi kedua belah pihak, sehingga pembata/annya haruslah dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak pula ,

Halaman 64 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 1338, pasal 1320 dan pasal 1321 KUHPerdara, Majelis tidak melihat adanya alasan untuk dapat membatalkan kesepakatan kedua belah pihak yang telah dituangkan dalam akta Notariel tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan bukti-bukti selain dan selebihnya yang diajukan oleh Para Tergugat ternyata bahwa sebenarnya dan sesungguhnya para Penggugatlah yang tidak memenuhi apa yang telah disepakati di dalam akta No.21 tanggal 29 Mei 2007, bukan sebaliknya, sehingga sepatutnya para Penggugat telah Non Adimpleti contractus atas gugatannya terhadap para Tergugat;

- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menguatkan putusan tersebut, \ sebagaimana dituangkan dalam putusan No.391/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 24 September 2012, dengan amar putusan, sbb :

"Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, II;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Januari 2012, Nomor : 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
- Menghukum Para Pernbanding semula Penggugat I,11 untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengacjilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000, " ; -

Bahwa berdasarkan penjabaran atas perkara Nomor : 108/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Sel, maka jelas terlihat tidak ada hubungan, kaitan, dan relevansi dengan gugatan in casu, karena bukan mengenai sengketa tanah Girik C Nomor 1056 dan Girik C Nomor 1448, terlebih lagi tanah Girik C Nomor 1056 dan Girik C Nomor 1448 tidak pernah dalam penyitaan ;

Oleh karena itu, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II, karena Tergugat I mempunyai hak dan kewenangan penuh untuk melepaskan hak tanah girik C Nomor 1056 dan girik C Nomor 1448 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta PPJB No. 8 dan 10 serta Kuasa Jual No.9 dan 11, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat

Halaman 65 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH. Demikian juga Tergugat II tidak memberikan persetujuan apapun terhadap tindakan hukum Tergugat I, sebagaimana pula telah diuraikan dalam Eksepsi error in persona, di atas ;

Demikian pula dengan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena tidak mengizinkan Penggugat untuk menebus tanah SHM No.00398/Meruya Utara dan SHM No.00399/Meruya Utara, karena Akta PPJB No. 12 dan 14, serta Kuasa Jual No.13 dan 15, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, adalah mengenai jual beli yang dibayar lunas, bukan merupakan jaminan hutang sebagaimana didalilkan didalilkan dalam jawaban butir 5 di bawah ini, dan juga bukan merupakan jual beli dengan syarat dapat dibeli/ditebus kembali kapan saja Penggugat menginginkan ;

Berdasarkan hal -hal tersebut, Gugatan Penggugat patut ditolak ;

5. Tanah Girik C Nomor 1056, Girik C Nomor 1448, SHM 00398/Meruya Utara, dan SHM 00399/Meruya Utara BUKAN Jaminan Hutang dan tidak ada alasan dimintakan pembatalannya.

Penggugat pada butir 20 (hal.14-15), 17 (hal.12-13), 2 (hal.17-20), 3 (hal.20), 4 (hal.20-23), 5 (hal.23), 6 (hal.24), 7 (hal.24-25), 8 (hal. 25), 9 (hal.25-27) dan 23 (hal.35-36) gugatan, pada pokoknya mendalilkan Akta PPJB No.8,10,12,14,16 dan Kuasa Jual No.9,11,13, 15,, 17, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH adalah jaminan hutang, bukan jual beli, karenanya dapat dibatalkan karena Penggugat cacat kehendak ;

Tanggapan :

Bahwa Tergugat I dan II menyangkal secara tegas dalil-dalil penggugat yang beritikad tidak baik dan tidak menghormati hukum serta perikatan yang telah mengikat menjadi undang-undang bagi para pihak, ingin dengan mudahnya membalikkan keadaan dengan membaca atau mengartikan suatu akta notariil sesuai dengan kehendaknya sendiri, dan ingin membatalkan perjanjian apabila melihat peluang keuntungan yang lebih besar ;

Bahwa Akta PPJB No.8,10,12,14,16 dan Kuasa Jual No.9,11,13,15,17, tanggal 21 Nopember 2005, antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT

Halaman 66 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syafril Lubuk, SH, adalah Akta Otentik yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga Hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi (Pokokpokok Hukum Perdata, Prof. Subekti, S.H., penerbit PT. Intermasa, hal. 178179) ;

Bahwa PPJB No. 8, 10, 12, 14, 16 dan Kuasa Jual No. 9, 11, 13, 15, 17 antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, pada tanggal 21 Nopember 2005, adalah perjanjian yang sah (pasal 1338 KUHperdata jo. pasal 1320 KUHPerdata). Akibat hukum dari perjanjian yang sah, keberlakuannya mengikat sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I, dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak ;

Bahwa maksud dan tujuan dibuatnya Akta PPJB No. 8, 10, 12, 14, 16 dan Kuasa Jual No. 9, 11, 13, 15, 17, antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, pada tanggal 21 Nopember 2005, sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban butir 3 dalam pokok perkara di atas, adalah jual beli, bukan jaminan hutang. Hal ini diperkuat dan dipertegas dari uraian dalam Akta PPJB dan Kuasa Jual dimaksud, yang tidak ada satupun menyatakan ataupun menyiratkan sebagai jaminan hutang setelah 8 tahun kemudian (sejak dilakukan jual beli pada tahun 2005) mengetahui nilai NJOP dan besaran nilai ganti rugi pada tahun 2012 oleh panitia pembebasan tanah Jalan Tol JORR W2 Utara, Kementerian Pekerjaan Umum atas pembayaran ganti rugi tanah/bangunan/tanaman yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol JORR W2 (Ruas Ulujami - Kebon Jeruk) cukup tinggi. Tanpa menunjukkan itikad baik sedikitpun, tidak berdasarkan hukum, dan tidak menghormati hukum yang berlaku dan mengikat para pihak, Penggugat dengan segala cara ingin menguasai kembali ke-empat bidang tanah yang telah dijualnya kepada Tergugat I sejak tahun 2005, dengan harapan dapat keuntungan yang besar, jika Penggugat yang mengajukan pelepasan hak atas tanah dan menerima uang ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol JORR W2 (Ruas Ulujami — Kebon Jeruk) ;

Halaman 67 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka patut ditolak gugatan Penggugat yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum ;

6. Penggugat Tidak Menebus Tanah SHM 00397/Meruya Utara.

Dalam gugata dibutir 4 huruf e (hal. 22) dan 22 (hal.33-35), Penggugat mendalilkan ,telah melakukan penebusan Tanah SHM 00397/Meruya Utara dari Tergugat I. Karena telah melakukan penebusan itu, Penggugat m ndalilkan Akta PPJB No.16 dan Kuasa Jual No.17, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, adalah jaminan hutang;

Tanggapan :

Bahwa Tergugat I dan II menyangkal dalil Penggugat karena tidak benar ;

Bahwa meskipun Penggugat telah menjual tanah SHM No.00397/Meruya Utara kepada Tergugat I dan telah menerima pembayaran jual belinya secara lunas dari Tergugat I berdasarkan Akta PPJB No.16 dan Kuasa Jual No.17, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, namun Penggugat sendiri belum melunasi pembayaran pembelian tanahnya dari pemilik asal, yaitu Sultoni

Bahwa Sultoni kemudian mendapatkan calon pembeli dan menawarkan kepada Tergugat I untuk menjual tanah tersebut kepada caion pembeli yang dibawanya, dengan catatan Sultoni menerima kekurangan pembayaran dari penjualan tanah yang belum dibayar lunas oleh Penggugat ;

Bahwa kemudian diantara Penggugat, Tergugat 1, dan Sultoni dibuat kesepakatan dimana Akta PPJB No.16 dan Kuasa Jual No.17, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, dibatalkan, sehingga calon pembeli yang dibawa Sultoni langsung dapat melakukan jual bell dengan Penggugat;

Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2011, dilakukan jual bell antara Djugianto Djunaidi (pembeli yang dibawa oleh Sultoni) dan Penggugat. Dalam pembayaran jual bell tersebut, terbukti pembayaran pembelian tanah dilakukan oleh Djugianto Djunaidi langsung kepada Tergugat I, bukan kepada Penggugat dan jugs langsung dari Djugianto Djunaidi kepada Sutoni untuk membayarkan kekurangan pembayaran pembelian

Halaman 68 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dahulu ;

Dengan demikian, terbukti Penggugat tidak pernah melakukan penebusan (pembelian kembali) SHM No.00397 dari Tergugat I, melainkan SHM No. 00397 dijual kepada pihak ketiga (Djugianto Djunaidi), karenanya tidak benar

dalil Penggugat yang mengatakan Akta PPJB No.16 dan Kuasa Jual No.17, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk =, SH adalah jaminan hutang ;

7. Tergugat I Berhak Dan Berwenang Melepaskan Hak Atas Tanah Girik C 1056 dan C No.1448 Kepada Panitia Pembebasan Tanah Dan Menerima Ganti Rugi Tanah/Bangunan/Tanaman Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol JORR W2 (Ruas Ulujami - Kebon Jeruk).

Dalil Penggugat butir 19 (hal.32), 20 (hal.32), 21 (hal.33-34), 22 (hal.33-35), dan 23 (hal.35-36) mendalihkan perbuatan Tergugat I melepaskan hak atas tanah girik C No.1056 dan C No.1448 kepada panitia pembebasan tanah dan menerima ganti rugi tanah/bangunan/tanaman yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol JbRR W2 (Ruas Ulujami - Kebon Jeruk) adalah perbuatan melanggar Kepres tentang cara pembebasan tanah untuk kepentingan umum, melawan hukum, dan merugikan Penggugat ;

Tanggapan :

Bahwa Tergugat I membantah dalil Penggugat karena tidak berdasar hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian terdahulu dari jawaban dalam pokok perkara butir 3, 4, dan 5 di atas, Tergugat I telah menjelaskan bahwa tanah girik C No.1056 dan C No.1448 adalah milik Tergugat I karena telah dibeli secara tunai dari Penggugat, dan berdasarkan Kuasa Jual, Tergugat I berhak dan berkuasa penuh untuk melepaskan hak atas tanah tersebut kepada siapapun juga dan menerima uang pembayaran/penggantiannya. Begitu pula telah diuraikan bahwa tanah girik C No.1056 dan C No.1448 tidak dalam sengketa dan tidak dalam penyitaan karena bukan merupakan objek dan dasar gugatan perkara No.108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melepaskan dan menerima penggantian atas tanah

Halaman 69 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut. Demikian pula telah dijelaskan bahwa Akta PPJB 8 dan 10 serta Kuasa Jual 9 dan 11, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapat Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, adalah mengenai jual beli, bukan jaminan hutang ;

Bahwa oleh karena itu, berdasarkan hukum, Tergugat I yang berhak untuk mete anah girik C No.1056 dan C.1448 kepada panitia pembebasan taprima ganti rugi tanah/bangunan/tanaman yang terkena pengadaan tanah kepentingan umum pembangunan jalan tot JORR W2 (Ruas Ulujami – Kebon Jeruk);

8. Tergugat I Tidak Menghambat Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Penggugat dalam datilnya butir 24 (hal.36) mendatitkan perbuatan Tergugat I menghambat pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang berakibat merugikan kepentingan umum/pemakai jatan dan pemerintah ;

Tanggapan :

Bahwa Tergugat I menyangkal dalil Penggugat ;

Bahwa sangat aneh dan tidak masuk akal sehat, kalau Tergugat I yang dikatakan menghambat pembebasan tanah untuk kepentingan umum, karena pada faktanya dimasukkannya gugatan ini adalah karena utah Penggugat yang tidak berdasarkan hukum dan dengan keinginan buruk menginginkan hak Tergugat I untuk menerima ganti rugi atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum tersebut, dengan cara ingin membatalkan jual bell yang telah dibayar lunas sejak tahun 2005 ;

9. Permohonan Ganti Rugi Materiil Dan Immateriil Tidak Berdasar Hukum.

Penggugat pada dalil gugatan butir 25 (hal.36), 26 (ha1.37), 27 (hal.37), 28 (hal.37-38), dan 39 (hal.42-43) mendalilkan telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp.8.503.000.000,- dan kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- dan minta Tergugat I dan II membayar secara tanggung renteng ;

Tanggapan :

Bahwa Tergugat I dan II menolak dalil gutatan Penggugat karena tidak berdasarhukum;

Halaman 70 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Bahwa Penggugat nyata-nyata tidak menderita kerugian secara materiil karena tidak ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II ;

Bahwa berdasarkan uraian terlebih dahulu pada jawaban dalam pokok perkara butir 3, 4, dan 5 di atas, Tergugat I telah menjelaskan bahwa tanah girik C No. 1056 dan C. 1448 adalah milik Tergugat I karena telah dibeli secara lunas dan Penggugat, dan berdasarkan Kuasa Jual, Tergugat I berhak dan berkuasa penuh untuk melepaskan hak atas tanah tersebut kepada siapapun juga .dan menelima uang pembayaran/penggantiannya. Begitu pula telah diuraikan bahwa tanah girik C No.1056 dan C No.1448 tidak dalam sengketa dan tidak dalam penyitaan karena bukan merupakan objek dan dasar gugatan perkara No. 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melepaskan dan menerima penggantian atas tanah tersebut. Demikian pula telah dijelaskan bahwa Akta PPJB 8 dan 10 serta Kuasa Jual 9 dan 11, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH., adalah mengenai jual beli, bukan jarrinian hutang ;

Bahwa karena tidak ada kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat dan Penggugat dalam gugatan in casu telah menunjukkan itikad tidak balk, maka tidak pantas dan tidak layak Penggugat menerima ganti rugi immateriil. Terlebih lagi, dalam perkara-perkara yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan II, balk di perkara in casu maupun di perkara No. 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, nyata-nyata pihak yang masih berhutang adalah Penggugat, bukan Tergugat I dan II. Bahkan sampai saat ini pun, Penggugat belum menjalankan kewajibannya pada Tergugat I dan II sesuai Akta Penyelesaian Kerjasama No. 21, tgl. 29 Mei 2007 ; Oleh karena itu, gugatan ganti rugi materiil dan immaterial yang diminta Penggugat, patut ditolak ;

10. Permohonan Sita Jaminan Tidak Beralasan.

Dalil Penggugat butir 29 (ha1.38-39), 30 (hal. 39), 31 (hal. 40), dan 32 (hal.40), Penggugat mohon diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I dan II berupa tanah dan bangunan di Jl. Teuku Umar No. 14, Menteng, Jakarta Pusat, tanah girik C 1056, girik C 1448, tanah SHM 00398/Meruya Utara dan SHM 00399/Meruya Utara, untuk menjamin gugatan agar tidak illusionir ;

Tanggapan :

Halaman 71 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I dan II menolak dalil Penggugat karena permohonan sita untuk menjamin agar gugatan tidak illusionir bukan merupakan alasan hukum;

Bahwa pada pokoknya permohonan sita jaminan harus ditolak karena tidak ada kekhawatiran sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR, bahwa Tergugat I dan II akan mengalihkan hartanya. Terlebih lagi, dalam perkara-perkara yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan II, baik di perkara in casu maupun di perkara No.108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, nyata-nyata yang masih berhutang adalah Penggugat, bukan Tergugat I dan II. Bahkan sampai saat ini pun Penggugat belum menjalankan kewajibannya pada Tergugat I dan II sesuai Akta Penyelesaian Kerjasama No. 21, tgl. 29 Mei 2007. Sedangkan permohonan sita terhadap tanah girik C 1056, girik C 1448, tanah SHM 398 dan SHM 399 dengan alasan mencegah terulangnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, tidak berdasar dan harus ditolak ;

Bahwa pembebasan tanah girik C No.1056 dan C No.1448 dari Tergugat I kepada Tergugat XI tidak bertentangan dengan hukum, dilandasi kepentingan umum untuk pembangunan jalan toll dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, permohonan sita jaminan tidak berdasar dan harus ditolak ;

11. Permohonan Ganti Rugi Atas Tanah Girik C No. 1056 dan C. 1488 Tidak Berdasar Hukum.

Dalil Penggugat butir 33 (hal.40-41), Penggugat mohon agar Para Tergugat yang terkait dalam penjualan/pengalihan hak kedua tanah adat girik C 1056 dan girik C 1448 mengganti kerugian kepada Penggugat sesuai harga tahun ini sebesar Rp. 4.000.000,- dikali luas tanah yang terpakai oleh Tergugat XI. Selanjutnya, menghukum Tergugat I, Tergugat XI atau siapapun yang memegang girik C 1448 yang masih ada tersisa seluas 575 m2 untuk mengembalikannya pada Penggugat ;

Tanggapan :

Tergugat I dan II menolak tegas dalil Penggugat yang tidak berdasar hukum ;

Halaman 72 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat bukan pemilik tanah girik C No.1056 dan C No.1448, karena tidak berhak dan tidak mempunyai dasar hukum untuk meminta ganti rugi;

Bahwa telah diuraikan pada jawaban dalam pokok perkara butir 3, 4, 5, dan 7 di atas Tergugat I telah menjelaskan bahwa tanah girik C No.1056 dan C No.1448 adalah milik Tergugat I karena telah dibeli secara lunas dari Penggugat, dan berdasarkan Kuasa Jual, Tergugat I berhak dan berkuasa penuh untuk melepaskan hak atas tanah tersebut kepada siapapun juga dan menerima uang pembayaran/penggantiannya. Begitu pula telah diuraikan bahwa tanah girik C No.1056 dan C No.1448 tidak dalam sengketa dan tidak dalam penyitaan karena bukan merupakan objek dan dasar gugatan perkara No. 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melepaskan dan menerima penggantian atas tanah tersebut. Demikian pula telah dijelaskan bahwa Akta PPJB 8 dan 10 serta Kuasa Jual 9 dan 11, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, adalah mengenai jual beli, bukan jaminan hutang. Karenanya, berdasarkan hukum, Tergugat I yang berhak untuk melepaskan tanah girik C No.1056 dan C.1448 kepada panitia pembebasan tanah dan menerima ganti rugi tanah/bangunan/tanaman yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol JORR W2 (Ruas Ulujami - Kebon Jeruk) ;

Oleh karena itu, tidak ada alasan dan tidak berdasar hukum permohonan Penggugat tersebut, karenanya patut ditolak ;

12. Permohonan Dinyatakan Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Atau Dibatalkan Akta PPJB Dan Kuasa Jual No. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Dan 15, Tanggal 21 Nopember 2005, Yang Dibuat Dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, Tidak Berdasar Hukum. Pada halaman 41 butir 34, Penggugat mohon agar Majelis menyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum atau membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual No. 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 dan 15, tgl. 21 Nopember 2005 Notaris Syafril Lubuk, SH ;

Tanggapan :

Bahwa permohonan Penggugat, untuk menyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum, atau membatalkan Akta PPJB dan Kuasa

Halaman 73 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual tidak lebih menunjukkan secara gamblang itikad tidak baik dari Penggugat yang telah menjual dan menerima pembayarannya secara penuh di tahun 2005, namun kemudian serakah menginginkan hak atas tanah itu kembali 8 tahun kemudian karena nilai ekonomisnya telah berubah ;

Bahwa Akta PPJB No. 8, 10, 12, 14 dan Kuasa Jual No. 9, 11, 13, 15 tanggal 21 Nopember 2005, antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH, adalah Akta Otentik yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan peoRmbahan pembuktian lagi (Pokok-pokok Hukum Perdata, Prof.

Subekti, S.H., penerbit PT. Intermasa, hal. 178-179) ;

Bahwa Akta PPJB No. 8, 10, 12, 14 dan Kuasa Jual No. 9, 11, 13, 15 yang dibuat oleh Notaris Syafril Lubuk, SH adalah akta otentik yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata jo 1338 KUHPperdata. Oleh karenanya, tidak ada alasan hukum untuk menyatakan akta tersebut cacat dan dapat dibatalkan. Akta PPJB dan Kuasa Jual tersebut sah dan berharga, serta mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak, karenanya, tidak dapat ditarik tanpa kesepakatan kedua belah pihak. Dengan demikian, permohonan menyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum, atau membatalkan Akta PPJB dan Kuasa Jual dimaksud, tidak berdasar hukum dan harus ditolak ;

- 13.** Permohonan Menyerahkan SHM No.00398/Meruya Utara Dan SHM No. 00399/Meruya Utara Dan Menyatakan Tidak Berlaku Serta Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Setelah Penggugat Menerima Ganti Ruginya, Tidak Berdasar Hukum Dan Mengada-ada.

Pada dalilnya butir 35 (ha1.41), 36 (hal.42), dan 38 (ha1.42), Penggugat mohon agar Tergugat I segera menyerahkan buku sertifikat SHM No.00398/ Mera dan SHM No. 00399/Meruya Utara, atas nama Tjoeng Andy Antho kepada Turut Tergugat V atau kepada Turut

Halaman 74 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XI dalam waktu 1 (satu) minggu (satu) minggu setelah putusan dibacakan untuk proses ganti rugi dan apabila tidak, agar Majelis menyatakan kedua buku sertifikat tersebut tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum setelah Tergugat XI atau Tergugat III membayar ganti rugi tanah seluas 5.151 m2 dengan harga sebesar Rp. 20.604.000.000;

Tanggapan :

Bahwa lagi-lagi, Penggugat menunjukkan secara gamblang itikad tidak baik karena telah menjual dan menerima pembayarannya secara penuh di tahun 2005, namun kemudian serakah menginginkan hak atas tanah itu kembali 8 tahun kemudian karena nilai ekonomisnya telah berubah ;

Bahwa telah diuraikan pada jawaban butir 3 dalam pokok perkara, Penggugat telah menjual SHM No.00398/Meruya 6tara dan SHM No.00399/ Meruya Utara kepada Tergugat I, dan Tergugat I telah membayar lunas, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.12,14 dan Kuasa Jual No.13,15, tanggal 21 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Syafril Lubuk, SH ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Bell Nomor 14/2013, dan Nomor 15/2013 tanggal 5 Juni 2013, yang dibuat dihadapan PPAT H. Burhanuddin Husaini, SH, MH, Mkn., SHM No.00398/Meruya Utara dan SHM No.00399/Meruya Utara telah dibalik nama keatas nama Tergugat I ;

Dengan demikian, permohonan Penggugat yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada itu, harus ditolak ;

14. Menggabungan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Wanprestasi.

Dalil Penggugat butir 37 (hal.42), Penggugat mohon Majelis Hakim untuk mengadili dan memeriksa apabila Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II terbukti masih mempunyai hutang terhadap Tergugat I dan II, untuk menghukum Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II membayar hutangnya itu ;

Tanggapan :

Halaman 75 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Namun dalil gugatan butir 37 (hal. 42), Penggugat minta agar Majelis Hakim mengadili dan memeriksa apakah Tergugat XII, Turutt Tergugat I atau Turut Tergugat II masih mempunyai hutang kepada Tergugat I dan II, dan apabila terbukti, untuk menghukum Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II untuk membayar hutangnya itu ;

Bahwa dengan dimintanya Majelis untuk mengadili dan memeriksa Tergugat XII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, apakah masih berhutang kepada Tergugat I dan II, serta menghukum Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II apabila terbukti masih berhutang, adalah sengketa hukum yang timbul dari wanprestasi ;

Dengan demikian, gugatan Penggugat yang menggabungkan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, patut ditolak ;

15. Kontradiksi antara Positum dengan Petitum.

Petitum gugatan butir 9 yang pada pokoknya memerintahkan Tergugat I atau pihak lain yang memegang buku sertifikat tanah Nomor 00398/Meruya dan Nomor 00399/Meruya untuk segera menyerahkan buku-buku sertipikat tanah tersebut kepada Turut Tergugat V atau kepada Tergugat XI untuk diproses uang ganti rugi tanah-tanah tersebut dan dibayarkan kepada Penggugat dan petitum butir 10 yang pada pokoknya memerintahkan Turut Tergugat V, VI, VII dan Anggota Panitia Pengadaan Tanah lainnya serta kepada Tergugat XI untuk segera memproses uang ganti rugi kedua bidang tanah sertifikat No.00398/Meruya dan No.00399/Meruya atas nama Tjoeng Andy Anthony (Penggugat) yang terkena proyek jalan toll walaupun tanpa adanya kedua buku sertipikat tanah hak milik tersebut, dst, dan membayarkan uang ganti rugi tersebut kepada Penggugat, sedangkan Posita Penggugat butir 40 huruf a (hal. 43) yang pada pokoknya meminta kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun untuk tidak melakukan segala bentuk hukum apapun juga baik secara langsung maupun tidak langsung yang bertujuan mengalihkan/mengoperkan hak, memindah tangankan untuk sebagian maupun seluruhnya, melakukan transaksi, perjanjian, jaminan serta melakukan perbuatan melawan hukum lainnya atas objek tanah tersebut kepada pihak siapapun karena objek perkara tersebut masih dalam keadaan status quo yang masih proses perkara hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

Halaman 76 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan :

Bahwa petitum Penggugat yang tidak didukung oleh positum, bahkan isinya saling bertentangan/kontradiksi, patut ditolak ;

16. Permohonan Uang Paksa Tidak Didukung Dalil.

Dalam Petitum gugatan butir 11, Penggugat menuntut untuk menghukum Para Tergugat apabila setelah 14 (empat belas) hari sejak putusan dibacakan tidak dilakukan pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat, maka Para Tergugat dikenakan uang paksa keterlambatan per hari sebesar Rp. 15.000.000,- secara tanggung renteng dan dapat ditagih langsung tunas ;

Tanggapan :

Bahwa tidak ada satupun dalil Penggugat/Positum yang mendukung Petitum Penggugat butir 11, yang mohon Para Tergugat dihukum membayar uang paksa/denda keterlambatan pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat perharinya sebesar Rp. 15.000.000,- secara tanggung renteng dan dapat ditagih langsung lunas. Dengan demikian, petitum yang tidak didukung oleh positum, patut ditolak ; Bahwa terlebih lagi, Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 79 K/Sip/ 1972, mengatur kaidah hukum, sbb :

"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang"

Yurisprudensi tetap MARI No. 307 K/Sip/1976, dikutip, sbb :

"Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil" ;

Bahwa pengenaan dwangsom sudah lama ditinggalkan dan tidak diterapkan lagi. Apalagi gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II. Oleh karenanya, permohonan uang paksa, patut ditolak ;

17. Permohonan Uitvoerbaar Bij Voorrad Tidak Berdasar Hukum.

Pada 44 butir 41, Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat beralasan

Halaman 77 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dapat dilaksanakan meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum bantahan, banding, kasasi dan permohonan peninjauan kembali ;

Tanggapan

Bahwa permohonan Para Penggugat mengenai *uitvoerbaar bij voorraad* tidak berdasar dan harus ditolak karena tidak ada perbuatan melawan hukum serta gugatan tidak didukung oleh bukti-bukti otentik. Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 13 Tahun 1964, tgl. 10 Juli 1964 mempertegas Instruksi Mahkamah Agung No. 348 K/5216/M, tgl. 13 Februari 1950, dikutip, sbb :

"Agar jangan secara mudah mengabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun tergugat naik banding atau memajukan perlawanan, sedapat mungkin Vangan mengabulkannya meskipun memenuhi syarat" ;

"Apabila sempat dikabulkan, hendaknya putusan tersebut jangan dilaksanakan apabila terhadap putusan dimintakan banding. Oleh karena apabila dalam suatu perkara dimintakan banding, perkara itu menjadi mentah kembali dan apabila putusan itu terlanjur dilaksanakan untuk kepentingan penggugat yang menang dalam perkara tersebut, dan kemudian penggugat dikalahkan oleh pengadilan tinggi, maka akan ditemui banyak sekali kesulitan untuk dapat mengembalikan dalam keadaan semula";

Selanjutnya Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 03 Tahun 1978, dikutip, sbb

"... Maka dengan ini ditegaskan kepada Saudara supaya Saudara tidak menjatuhkan keputusan "uitvoerbaar bij voorraad" walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat 1 H.I.R/191 ayat 1 Rbg telah dipenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat exceptional sifatnya dapat dijatuhi, dengan mengingat syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 06 Tahun 1975 tgl. 1 Desember 1975" ;

18. Dalam Provisi.

Halaman 78 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak ada urgensi dan hal-hal mendesak yang beralasan menurut hukum untuk melarang para Tergugat I dan II melakukan kegiatan atau tindakan terhadap tanah girik C 1448, C 1056, tanah SHM No.00398/Meruya Utara dan SHM No.00399/Meruya Utara. Bahwa tanah-tanah tersebut diperlukan pemerintah bagi kepentingan yang lebih besar dan lebih mendesak yaitu kepentingan umum guna pembangunan jalan toll jorr, berdasarkan Kepres. Terlebih lagi, Penggugat bukan pemilik tanah tersebut sebagaimana telah dijelaskan dan diuraikan di atas. Oleh karenanya, gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan permohonan provisi harus ditolak ;

III. PERMOHONAN :

Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, Tergugat I dan II mohon kepada Majelis Hakim berkenan memberikan putusan, sbb :

Primair :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
1. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara

Subsidair :

Apabila Majelis berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Terbanding III/Tergugat III, Terbanding V/Tergugat V, Terbanding VII/Tergugat VII, Terbanding VIII/Tergugat VIII dan Terbanding XI/Tergugat XI atas gugatan Pembanding/Penggugat tersebut di atas, engajukan Jawaban tertanggal 8-Oktober-2013 sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 79 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIDAK TERDAPAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN YANG
TELAH DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT.

1. Bahwa Para Tergugat dalam pelaksanaan pembangunan Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) W2 Utara, berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;

2. Bahwa pelaksanaan kegiatan teknis pengadaan tanah untuk Ruas Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara dilakukan berdasar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

TERHADAP TANAH GIRIK NO. C 1448 PERSIL 2 BLOK D.I.

a. tahapan Identifikasi Dan Inventarisasi, atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah (Vide Pasal 20 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007) ; Bahwa Para Tergugat melakukan Identifikasi Dan Inventarisasi atas tanah yang terkena Pembangunan Jalan Tol JORR W2 Utara dengan hasil sebagai berikut :

(1) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Kelurahan Petungkang Utara Nomor : 60.1.711.1 tanggal 1 Mei 2012 disebutkan bahwa :

(a) Pada tahun 2004, Girik No. C 1448 Persil 2 Blok D.I luas
tanah + 7.562
M2 atas nama 'nama wajib pajak Salam, sebagian luas tanah

Halaman 80 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas + 1.565 m2 .dijual kepada atas nama Tn. Tjoeng Andy Anthony berdasarkan Akta Jual beli No.. 54/2004 tanggal 3 November2004, dihadapan PPAT Suryati Moerwibowo, SH ;

b) Pada tahun 2005, atas nama wajib pajak Tn. Tjoeng Andy Anthony, seluruh luas tanah seluas \pm 1.565 M2 dijual kepada atas Eddy Leo berdasarkan Akta Pengikatan Jual Bell No. 8 tanggal 21 Nopember 2005, dihadapan PPAT Syafril Lubuk, SH ;

(c) Sampai seat dikeluarkan surat keterangan ini, tanah seluas sebagaimana tersebut diatas masih dikuasai/dimiliki o/eh Eddy Leo, sebidang tanah seluas \pm 1.565 M2 ;

(2) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Petukangan Utara tersebut, Para Tergugat kemudian melakukan penelitian terhadap Girik No. C 1448 Persil 2 Blok D.I luas tanah + 7.562 ICI2 atas nama wajib pajak Salam, Akta Jual Beli No. 54/2004 tanggal 3 November2004, dihadapan PPAT Suryati Moerwibowo, SH atas nama Tn. Tjoeng Andy Anthony, Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tanggal 21 Nopember 2005, dihadapan PPAT Syafril Lubuk, SH dan Kuasa menjual No.09 atas nama Eddy Leo tanggal 21 Nopemeber 2005, dengan hasil penelitian disimpulkan bahwa ganti rugi atas tanah seluas + 1.565 M2 Girik No. C 1448 Persil 2 Blok D.I dapat diproses pembayarannya kepada Eddy Leo ;

(3) Bahwa terkait dengan adanya Gugatan Perkara Perdata Nomor: 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel (dalam perkara a-quo Penggugat menyebut "Masih dalam proses perkara peradilan"), setelah Para Tergugat melakukan penelitian terhadap objek perkara tersebut dapat disimpulkan bahwa Perkara Perdata Nomor : 108/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel objek perkaranya adalah gugatan Pembatalan Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No. 21 tanggal 29 Mei 2007, tidak terkait dengan sengketa hak atas kepemilikan tanah Girik No. C 1448 Persil 2 Blok al, sehingga ganti rugi atas tanah seluas + 1.565 M2 Girik No. C 1448 Persil 2 Blok D.I dapat diproses pembayarannya kepada Eddy Leo ;

b. Tahapan Musyawarah Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi (Vide Pasal 31 dan Pasal 40 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Halaman 81 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Repub •nesia Nomor 3 Tahun 2007) ;

Bahwa berdasarkan kegiatan Identifikasi Dan Inventarisasi sebagaimana tersebut di atas diadakan Musyawarah Penetapan Bentuk dan Besarnya Nilai Ori Rugi Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol JORR W2 Utara Wilayah Kota Acikiilistrasi Jakarta Selatan, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Hasil Pelalanaan Musyawarah Nomor : 238/-1.711.37/Set.P2T/JORR W2 Utara/ VII/2012 tanggal 17 Juli 2012 ;

Bahwa atas dasar hasil Musyawarah tersebut ditetapkan Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 255/-1.711.37/ JORR W2 UtaraNI1/2012 tanggal 23 Juli 2012 tentang Bentuk dan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas Tanah, Bangunan Dan/Atau Benda-benda lain Yang Berkaitan Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang terkena pembangunan Jalan Tol JORR W2 Utara yang berlokasi di Kelurahan Petukangan Utara Kecamatan Pesanggrahan Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan ; -----

- c. Tahapan Pembayaran Ganti Rugi, Pelepasan Hak atas Tanah dan Pertanggungjawaban dari Penerima Ganti Rugi (Vide Pasal 43, 44 dan 46 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007) ;

Bahwa atas dasar Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 255/-1.711.37/ JORR W2 UtaraNI1/2012 tanggal 23 Juli 2012 maka pada tanggal 10 Agustus 2012 dilaksanakan Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak atas seluas + 1.565 M2 Girik No. C 1448 Persil 2 Blok D.I, yang diikuti dengan Surat Pernyataan Pertanggungjawaban dari Eddy Leo tertanggal 10 Agustus 2012

Bahwa pada saat itu jugs dilakukan penyerahan dokumen Asli berupa :

- (1) Girik No. C 1448 Persil 2 Blok D.1 ;
- (2) Akta Pengikatan Jual Bell No. 8 tanggal 21 Nopember 2005, dihadapan PPAT Syafril Lubuk, SH atas nama Eddy Leo ;
- (3) Kuasa menjual No.09 atas nama Eddy Leo tanggal 21 Nopemeber 2005 ;
- (4) Akta Jual Beli No. 54/2004 tanggal 3 November2004, dihadapan PPAT Suryati Moerwibowo, SH, atas nama Tn. Tjoeng Andy Anthony ;

Halaman 82 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (5) Surat Keterangan Riwayat Tanah (Surat Keterangan Kelurahan Petukangan Utara Nomor : 60.1.711.1 tanggal 1 Mei 2012) ;
- (6) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Eddy Leo;
- (7) Foto Copy Identitgtas dan Kartu Keluarga Eddy Leo;
- (8) SPPT PBB;

TERHADAP TANAH GIRIK NO. C 1056 PERSIL 17 BLOK D.I.

a. Tahapan Identifikasi Dan Inventarisasi, atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah (Vide Pasal 20 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007) ;

Bahwa Para Tergugat melakukan Identifikasi Dan Inventarisasi atas tanah yang terkena Pembangunan Jalan Tol JORR W2 Utara dengan hasil sebagai berikut :

(1) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Kelurahan Petukangan Utara Nomor : 59.1.711.1 tanggal 1 Mei 2012 disebutkan bahwa :

(a) Pada tahun 2004, Girik No. C 1056 Persil 17 Blok D.I luas tanah + 1.236 M2 atas nama wajib pajak Salam, sebagian luas tanah seluas + 1.092 M2 dijual kepada atas nama Tn. Tjoeng Andy Anthony berdasarkan Akta Jual Beli No. 55/2004 tanggal 3 November 2004, dihadapan PPAT Suryati Moerwibowo, SH ;

(b) Pada tahun 2005, atas nama wajib pajak Tn. Tjoeng Andy Anthony, seluruh luas tanah seluas + 1.092 M2 dijual kepada atas Eddy Leo berdasarkan Akta Pengikatan Jual Bell No. 10 tanggal 21 Nopember 2005, dan Kuasa Jual Nomor : 11 tanggal 21 November 2005 dihadapan PPAT Syafril Lubuk, SH ;

(c) Sampai saat dikeluarkan surat keterangan ini, tanah seluas sebagaimana tersebut diatas masih dikuasai/dimiliki oleh Eddy Leo, sebidang tanah seluas + 1.092 M2 ;

(2) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Petukangan Utara tersebut, Para Tergugat kemudian melakukan penelitian terhadap Girik No. C 1056 Persil 17 Blok D.I luas tanah + 1.236 M2 atas nama wajib pajak Sal Jual Beli No. 55/2004 tanggal 3 November 2004, dihadapan PPAT Suryati Moerwibowo, SH atas nama Tn. Tjoeng Andy Anthony,

Halaman 83 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pengikatan Jual Beli Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 21 Nopember 2005, dihadapan PPAT Syafril Lubuk, SH dan Kuasa menjual No.11 atas nama Eddy Leo tanggal 1 Nopember 2005, dengan hasil penelitian disimpulkan bahwa ganti rugi atas tanah seluas + 1.092 M2 Girik No. C 1056 Persil 17 Blok D.I dapat diproses pembayarannya kepada Eddy Leo dan ditambahkan dengan tanah seluas 59 M2 milik ahli waris Almarhum H. Muhammad bin H. Naimin pada bidang 319 ;

(3) Bahwa terkait dengan adanya Gugatan Perkara Perdata Nomor : 108/Pdt. G/2011/PN.Jkt.Sel (dalam perkara a-quo Penggugat menyebut "Masih dalam proses perkara peradilan"), setelah Para Tergugat melakukan penelitian terhadap objek perkara tersebut dapat disimpulkan bahwa Perkara Perdata Nomor : 108/Pdt.G/2011/PN.kt.Sel objek perkaranya adalah gugatan Pembatalan Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No. 21 tanggal 29 Mei 2007, tidak terkait dengan sengketa hak atas kepemilikan tanah Girik No. C 1056 Persil 17 Blok D.I, sehingga ganti rugi atas tanah Girik No. C 1056 Persil 17 Blok D.I dapat diproses pembayarannya kepada Eddy Leo ;

b. Tahapan Musyawarah Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi (Vide Pasal 31 dan Pasal 40 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007) ;

Bahwa berdasarkan kegiatan Identifikasi Dan Inventarisasi sebagaimana tersebut diatas, diadakan Musyawarah Penetapan Bentuk dan Besarnya Nilai Ganti Rugi Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol JORR W2 Utara Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Nomor : 238/-1.711.37/Set.P2T/JORR W2 Utara/ VII/2012., tanggal 17 Juli 2012 ; Bahwa atas dasar hasil Musyawarah tersebut ditetapkan Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 255/-1.711.37/ JORR W2 Utara/II/2012., tanggal 23 Juli 2012 tentang Bentuk dan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas Tanah, Bangunan Dan/Atau Benda-benda lain Yang Berkaitan Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang terkena pem Littarli`alan Tol JORR W2 Utara yang berlokasi di Kelurahan Petungkang Utara. Kecamatan Pesanggrahan Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

b. Tahapan Pembayaran Ganti Rugi, Pelepasan Hak atas Tanah dan Pertanggungjawaban dari Penerima Ganti Rugi (Vide Pasal 43, 44 dan 46

Halaman 84 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007) ;

Bahwa atas dasar Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 255/-1.711.37/ JORR W2 UtaraNIII/2012., tanggal 23 Juli 2012, maka pada tanggal 10 Agustus 2012 dilaksanakan Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak atas Girik No. C 1056 Persil 17 Blok D.I, yang diikuti dengan Surat Pernyataan Pertanggungjawaban dari Eddy Leo tertanggal 10 Agustus 2012 ;

Bahwa pada saat itu jugs dilakukan penyerahan dokumen Asli berupa :

(1) Girik No. C 1056 Persil 17 Blok D.I ;

(1) Akta Pengikatan Jual Bell No. 10 tanggal 21 Nopember 2005, dihadapan PPAT Syafril Lubuk, SH atas nama Eddy Leo ;

(2) Kuasa menjual No.11 atas nama Eddy Leo tanggal 21 Nopemeber 2005 ;

(3) Akta Jual Bell No. 55/2004 tanggal 3 November2004, dihadapan PPAT Suiyati Moerwibowo, SH, atas nama Tn. Tjoeng Andy Anthony ;

(4) Surat Keterangan Riwayat Tanah (Surat Keterangan Kelurahan Petukangan Utara Nomor : 59.1.711.1 tanggal 1 Mei 2012) ;

(5) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Eddy Leo ;

(6) Fotocopy Identitas dan Kartu Keluarga Eddy Leo ;

(7) SPPT PBB ;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas jelas Para Tergugat dalam melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol JORR W2 Utara Tidak Melakukan perbuatan melawan hukum apapun sehingga gugatan perkara a-quo demi hukum patut untuk ditolak ;

4. Bahwa terhadap permintaan sita jaminan dari Penggugat sebagaimana tersebut dalam gugatan perkara a-quo, patut di tolak secara hukum karena setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah Girik No. C 1448 Persil 2 Blok D.I dan Girik No C 1056 Persil 17 Blok D.I telah menjadi tanah milik Negara dan berdasarkan ketentuan Pasal 50, Undang-undang No 1 tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara secara tegas disebutkan "*Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap*

a. *uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi*

Pemerintah maupun pada pihak ketiga ;

Halaman 85 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah ;
- c. barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga ;
- d. barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah
- e. barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan" ;

5. Bahwa terhadap tuntutan putusan dapat dijalankan lebp dahulu dalam gugatan perkara a-quo adalah tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 180 HIR/191 RBG dan ketentuan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 jo SEMA RI No. 3 Tahun 2000, sehingga demi hukum tuntutan tersebut patut pula untuk ditolak ;

6. Bahwa tuntutan uang paksa (dwangsom) dalam gugatan perkara a-quo adalah tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 606a RV dan Pasal 606b RV, sehingga demi hukum tuntutan tersebut patut untuk ditolak;

7. Bahwa tuntutan provisi dalam gugatan perkara a-quo adalah tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 185 HIR, sehingga demi hukum tuntutan tersebut patut untuk ditolak ;

Bahwa uraian jawaban sebagaimana tersebut di atas, adalah beralasan jika Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 105/PDT. G/2013/PN.JKT.PST. kiranya berkenan memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan perkara a-quo untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

Atau : *Jika majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;*

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat VI** dan **Tergugat** bC-dipersidangan telah mengajukan Jawaban secara tertulis

Halaman 86 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 03 Desember 2013., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat VI dan Tergugat XI secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat Error In Subjekto.

Bahwa Tergugat IX bukanlah anggota Panitia P2, Kota Administrasi Jakarta Selatan dan sebagai Satuan Kerja Pemerrintah Daerah dalam melaksanakan tugasnya tidak berkaitan dengan pembebasan bidang tanah milik Penggugat untuk pembangunan Tol JORR W2N serta tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat atas jaminan hutang yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan pengalihan bidang tanah yang disomir oleh Penggugat sebagai miliknya sesuai Akta-Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual No.08, No.09, No.10 dan No.11, yang dibuat dihadapan Notaris Syafril Lubuk, SH sehingga dalil Penggugat pada butir 11 halaman 10 yang memasukkan Tergugat IX sebagai pihak dalam perkara ini merupakan suatu kekeliruan yang didalilkan oleh Penggugat ;

Bahwa Penggugat juga keliru memasukkan Tergugat VI dalam perkara aquo, karena Tergugat VI tidak pernah merugikan kepentingan Penggugat atau turut serta mengalihkan bidang tanah Penggugat atau ikut serta dalam urusan jaminan hutang yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas bidang tanah yang disomir olehnya yakni Girik 1056 An. Salarn L.uas 1.092 M2 yang terletak di Rt 008 Rw 10 Kelurahan Petungkang Utara Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan dan Girik 1448 An. Salam luas luas 1.565 M2 (scat ini sisa 990 M2 akibat pembangunan Tol JORR W2N). Sungguh keliru dalil Penggugat dalam dalilnya oleh karena Tergugat VI melakukan "Telaahan" yang merupakan)uaju Tupoksi Bagian Hukum Setko Adm Jakarta Selatan maka dijadikan'f4'&gebagai pihak dalam perkara ini ;

Sesuai Yuriprudensi ,Mahkamah Agung No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan "*Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah ciannya perseli:tihan hukum antara kedua belah pihak*" ;

Perlu Penggugat ketahui, bahwa Tergugat VI bukanlah pembuat kebijakan / making Decision dalam suatu putusan pejabat Tata Usaha Negara khususnya terkait pembebasan tanah karena Bagian Hukum bukan Ketua

Halaman 87 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P2T Kota Administrasi Jakarta Selatan yang dalam melakukan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hal membuat telaahan hukum atas masalah yang diajukan kepadanya, selanjutnya hal-hal kebijakan yang diambil oleh pimpinan dalam hal kepanitiaan P2T membebaskan bidang suatu bidang tanah bukanlah kewenangan Bagian Hukum Setko Adm Jakarta Selatan, sehingga dalil gugatan kepada Tergugat VI tidak berdasarkan hukum ;

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/Sip/1968 : bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima. (Viet Onvankelijik Verklaard) ;

Oleh karena dalil gugatan Penggugat yang memasukkan Tergugat IX dan Tergugat VI dalam perkara a quo tidak berdasarkan hukum, maka gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima (Niet Onvankelije Verklaard) ;

1. Bahwa gugatan Penggugat Merupakan Penggabungan Dua Kualitas Perkara Yang Penyelesaiannya Tidak dapat digabungkan menjadi Satu Kesatuan.

Bahwa Penggugat dalam dali gugatannya telah menyatakan memiliki 5 (lima) bidang tanah yakni :

- a. Girik C. 1056 An. Salam Luas 1.092 terletak di Rt 008 Rw 10 Kelurahan Petukangan Utara Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan ;
- b. Girik C. 1448 An. Salam Luas 1.565 M2 terletak di Rt 009 Rw 10 Kelurahan Petukangan Utara Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan ;
- c. SHM 00398/Meruya Urata Luas 2.540 M2 An. Tjoeng Andy Anthony
 - a. SHM 0399/Meruya Utara Luas 2.611 M2 An. Tjoeng Andy Anthony-
 - b. SHM 0039/Meruya Utara Luas 2.502 M2 An. Tjoeng Andy Anthony ;

Yang keseluruhan telah dititipkan Kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang sesuai akta No 20 dan No.21 tanggal 21 Juli 2003 serta telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.22, No.23, No.24 dan No.25 tanggal 21 Juli 2003 dihadapan Notaris Ny. Suryati Moerwibowo, SH yang selanjutnya terjadi adalah. adanya Wanprestasi + Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat sehingga terjadi pengalihan bidang tanah milik Penggugat ;

Selanjutnya Pejabat Notaris Syafril Lubuk, SH pada tanggal 21 November

Halaman 88 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membuat Akta PPJB No.8, Akta Kuasa No.9, Akta PPJB No. 10, Akta Kuasa No.12, Akta PPJB No.12 dan Akta Kuasa No.13, Akta PPJB No.14, Akta Kuasa No.15, Akta PPJB No.16 dan Akta Kuasa No.17 antara Anthony/Penggugat dengan Tergugat I, walaupun Penggugat mengingkari perbuatan hukum yang dilakukannya dengan Tergugat I .; -----

Sementara itu, dari 5 (lima) bidang tanah milik Penggugat ada yang terkena pembebasan Jalan Tol JORR W2N hal mana pembebasan tersebut telah dibayarkan kepada Tergugat I selaku pemegang Akta PPJB, yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat VI dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Pertanyaannya, kualitas gugatan ini menjadi tidak jelas karena disuatu sisi Penggugat dalam dalilnya telah terjadi Wanprestasi atas Hutang Piutang + Perbuatan Melawan Hukum Oleh Tergugat I kepada Penggugat sementara terdapat tuntutan kepada Tergugat VI dan Tergugat IX juga perbuatan melawan hukum atas ticalk dibayarnya pembebasan Tol kepada Penggugat ; -----

Dua Kualitas gugatan tersebut tidaklah dibenarkan diselesaikan dalam satu gugatan seharusnya dilakukan secara terpisah, sehingga mohon kepada Majelis Hakim perkara a quo agar menyatakan Penggabungan kedua Kualitas gugatan ini tidak dibenarkan karena penyelesaiannya mengandung hukum yang berbeda bahkan cenderung gugatan yang didalilkan kepada Tergugat VI dan Tergugat IX ini adalah gugatan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan ini sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

Sesuai Yurisprudensi MARI Penggabungan antara Tergugat-Tergugat yang tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, maka tidak tepat mereka digugat sekaligus dalam 1 (satu) surat gugatan. Seharusnya mereka digugat satu persatu terpisah, oleh karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sesuai Putusan Mahkamah Agung Tanggal 17 Februari 1977 Reg Nomor : 243 K/ Sip/1975 ;

5. Bahwa Penggugat Telah Pernah Diputus Oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa terdapat gugatan Nomor : 108/Pdt:G/PN.Jkt.Sel yang mana Eddy Leo sebagai Tergugat I dan dalam perkara 391/PDT/2012/PT.DKI Eddy Leo sebagai Termohon Banding I,

Halaman 89 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya dalam kedua perkara tersebut Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, Untuk menghindari putusan yang saling bertentangan satu sama lainnya dan mencegah terjadinya ketidakpastian hukum, sudilah kiranya Majelis Hakim menolak gugatan ini ;

Bahwa Tergugat VI dan Tergugat IX memohon kiranya Majelis Hakim memutuskan Dalam Eksepsi atas perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima seluruh dalil-dalil Eksepsi Tergugat VI dan Tergugat IX ;
2. Menyatakan Tergugat VI dan Tergugat IX tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini untuk keseluruhan ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat XII** dipersidangan telah mengajukan Jawaban secara tertulis *tertanggal 29 Oktober 2013.*, yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa benar awalnya hubungan hukum Penggugat sebagai Komisaris PT. Sarana Multi Seluler (PT. SMS) tahun 2003 s/d 2006 dan sebagai Direktur PT. Exelindo Celluler Utama (PT. ECU) dari tahun 2003 s/d 2006 dengan Tergugat XII sebagai Komisaris PT. ECU dari tahun 2003 s/d tahun 2004 dimana antara Tergugat XII selaku Direktur PT. SMS sebagai Debitur kerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 21 Juli 2003 sesuai Akta Kerjasama No.20 dan Akta Pengakuan Hutang tanggal 21 Juli 2003 dan kerjasama berakhir s/d 21 Juli 2005 sesuai yang disepakati pada Pasal 7 ;
1. Bahwa benar PT. Sarana Multi Seluler (PT. SMS) adalah perusahaan yang melakukan hubungan hukum/kerjasama selama 2 Tahun, Hutang/Piutang dengan Tergugat I dan Tergugat II sesuai Akta kerjasama No.20 dan Akta Pengakuan Hutang No. 21 pada tanggal 21 Juli 2003 di buat dihadapan Notaris Ny. Suryati Moerwibowo, SH dan meminjam harta pribadi Penggugat dan adik Penggugat, berupa 3 (Tiga) unit Ruo di Melawai Raya sesuai yang tertera dalam Akta Perjanjian , Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual No.22, 23, 24 dan No.25 tertanggal 21-07-2003 dan dibuat di hadapan Notaris Ny. Suryati Moerwibowo, SH dan saat tersebut masih berjalan dan masih sebagai Dealer / Distributor kartu Perdana dan Voucher isi ulang Hand Phone, Simpati Product dari PT. Telkomsel ;

Halaman 90 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar Data Pengurus dan Pemegang Saham PT. SMS sesuai Akta No.07 tanggal 19 Januari 2010 sebagai berikut :

- Komiraris Utama : Tjoeng Andy Anthony : 900 Saham.
- Komisaris : Ir. Cecep Hertanto : 4.200 Saham.
- Komisaris : Khong Melani Setiadi : 900 Saham.
- Komisaris : Usman Taher manopo : 00 Saham.
- Direktur Utama : Sita Sherlita Kartika M : 00 Saham.
- Direktur : Deden Suryana : 00 Saham.

Total ada 6000 Saham dengan nilai per saham Rp.100.000, (seratus ribu rupiah) total nilai saham Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

4. Bahwa benar Data Pengurus dan Pemegang Saham PT. SMS per tanggal 27 Oktober 2011 sebagai berikut :

- Komiraris Utama : Wempy Adria, SH : 1.620 Saham.
- Komisaris : Ir. Cecep Hertanto : 4.200 Saham.
- Komisaris : Usman Taher Manopo : 00 Saham.
- Direktur Utama : Sita Sherlita Kartika : 00 Saham.
- Direktur : Deden Suryana : 00 Saham.
- Direktur : Tjoeng Andy Anthony : 180 Saham.

Total ada 6000 Saham dengan nilai per saham Rp.100.000, (seratus ribu rupiah) total nilai saham Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

5. Bahwa benar pada bulan Juli 2005 perjanjian kerja sama antara Tergugat XII sebagai Direktur PT. SMS dengan Tergugat I dan Tergugat II telah berakhir dan PT. Sarana Multi Seluler / Turut Tergugat I (PT. SMS) yang pada saat itu diwakili oleh Tergugat XII /Khong Melani Setiadi selaku Direktur di PT. MS harus mengembalikan uang modal modal pinjaman sebesar 5 milyar rupiah sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 20 atau Akta Pengakuan Hutang No. 21 kedua kedua Akta tersebut tertanggal 21 Juli 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Suryati Moerwibowo, SH ;

6. Bahwa benar berhubung keuntungan usaha kedua perusahaan tersebut tidak baik banyak pengeluaran yang harus ditanggungnya maka atas pengembalian uang modal kerjasama / pinjaman hutang PT. Sarana Multy Seluler (PT. SMS) / Turut Tergugat I tersebut oleh Tergugat XII sebagai Direktur PT. SMS barn bisa mengembalikan sebagian uang modal pinjaman tersebut dan dibayar/disetorkan ke Rekening Bank BCA atas

Halaman 91 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tergugat I I Eddy Leo, dan juga ada menyerahkan jaminan perhiasan terbuat dari emas dan ada yang ditabur berlian atas jaminan pribadi Tergugat XII senilai lebih kurang Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat I yang hingga saat ini jaminan perhiasan emas tersebut belum dikembalikan oleh Eddy Leo / Tergugat I kepada Tergugat XII ;

7. Bahwa benar, karena masih ada sisa kekurangan pengembalian uang pinjaman atau uang modal kerjasama PT. SMS dari Tergugat I dan Tergugat II yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sesuai Akta Perjanjian kerjasama dan atau yang tercantum dalam Akta Pengakuan Hutang No. 21 tanggal 21 Juli 2003 tersebut setelah adanya pembayaran maka yang terhutang pada akhir Bulan Oktober sisa total hutang PT. SMS yang harus dilunasi kepada Tergugat I dan Tergugat II masih tersisa sebesar lebih kurang Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) maka pada awal bulan November 2005 Tergugat I mendatangi kantor Tergugat XII dan meminta dikembalikan sisa uang modal kerjasama PT. SMS yang pernah diberikan oleh Tergugat I dan oleh Tergugat II tersebut pada awal ditanda tangannya akta kerjasama No.20, Akta Pengakuan Hutang No.21 dan akta (jaminan) Perjanjian Pengikatan Jual Bell dan Akta kuasanya No. 22, 23, 24 dan No. 25 kesemua aktaakta tersebut tertanggal 21 Juli 2003 ;
8. Bahwa benar, Tergugat I pada awal November 2005 telah 2 (dua) kali mendatangi kantor Tergugat XII dan dengan secara memaksa, mengancam meminta dikembalikan uang sisa uang modal kerjasamanya dengan PT. SMS sebesar hampir 3,5 miliar rupiah segera dan mengatakan ancaman "apa lu mau gue laporkan ke Polda" ancaman tersebut diucapkan oleh Tergugat I sebanyak 2 (dua) kali ketika Tergugat I datang sebanyak 2 (dua) kali bersama Staff nya dan adiknya di Kantor PT. SMS Jalan Melawai Raya No.23 A, B, C pada awal November 2005 dan diketahui, disaksikan oleh Penggugat pula ;
9. Bahwa benar Tergugat XII sangat ketakutan sekali atas ancaman pidana Tergugat I yang kedua kalinya dengan nada yang lebih keras dari sebelumnya yang akan melaporkan Tergugat XII selaku yang bertanggung jawab atas operasional perusahaan PT. SMS, bahwa kemudian Tergugat XII meminta kepada Penggugat meminjamkan surat-surat tanah milik Penggugat untuk jaminan hutang PT. SMS yang ditagih oleh Tergugat I dengan cara mengancam Tergugat XII bahwa Tergugat I bisa mengancam Tergugat XII dikarenakan Tergugat XII dan Penggugat telah menandatangani Surat Pernyataan Tanda Terima Titipan Uang tanggal 4

Halaman 92 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2004 sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan Surat Pernyataan tanda terima uang titipan tambahan modal kerja untuk PT. SMS pada tanggal 19 April 2005 sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) ;

Surat Tanah Hak Milik Adat/Girik C No.1448 dan C No.1056 atas nama "Salam" yang terletak di Kelurahan Petungkana Utara dan 3 (tiga) Sertifikat Tanah Hak Milik No.00397, No.00398 dan No.00399 atas nama Penggugat yang terletak di Kelurahan Meruya Utara sesuai yang tercantum dalam gugatan Penggugat tersebut sebagai jaminan atas kekurangan pengembalian uang modal Tergugat I dan Tergugat II sebesar hampir 3,5 miliar rupiah atas kerjasama dengan PT. SMS tersebut. Bahwa, atas jaminan surat-surat tanah milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I mengucapkan janji bahwa "*Tergugat I tidak mau tanah-tanah milik Penggugat dan nanti kalau Tergugat XII atau Penggugat sudah ada uang boleh ditebus kembali dan diperhitungkan*" (diperhitungkan bunganya) ;

10. Bahwa oleh Tergugat I atas 5 (lima) surat-surat tanah milik Penggugat pada tanggal 21 Nopember 2005 dibuatkan Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 08, 10, 12, 14 dan Nomor 16 dan berikut Akta-Akta Kuasa Jual No. 09, 11, 13, 15 dan No. 17 kepada Tergugat I yang dibuat oleh Notaris Syafril Lubuk, SH. Bahwa total nilai uang yang tercantum dalam akta-akta PPJB tersebut adalah sebesar +/- Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) sedangkan nilai harga pasar atas jaminan tanah-tanah seluas +/- 11.000 M2 pada waktu itu /November 2003 +/- adalah sebesar Rp. 7.700.000.000,- (tujuh Miliar tujuh ratus juta rupiah) ;

Bahwa) akta-akta PPJB dan Akta kuasa atas tanah-tanah tersebut dibuat adalah hanya sebagai jaminan hutang PT. SMS semata dan hal tersebut adalah sesuai dengan prosedur jaminan hutang yang disepakati yang tercantum pada Butir 4 sampai dengan Butir 6 dalam akta Pengakuan Hutang No 21 tanggal 21 Juli 2003 dan juga akta Pengakuan Hutang No.31 tanggal 13 Nopember 2003 antara PT. SMS / Turut Tergugat I dan PT. Exelindo Cellular Utama (PT. ECU) / Turut Tergugat II dengan Eddy Leo dan Renita Mindau Agyna Girsang / Tergugat I dan Tergugat II, diterangkan pada Butir 4 : "*Sebagai dari prosedur penjaminan tanah dan bangunan tersebut atas hutang Pihak Pertama (PT. SMS / PT. ECU), maka Pihak Pertama akan membuat*

Halaman 93 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa untuk menjual tanah dan bangunan termasuk pengurusan/pengurusannya tersebut dihadapan Notaris dan termasuk menjamin pemilik lainnya yang tanah dan bangunan turut dijadikan jaminan untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Bell dan Akta Kuasa untuk menjual tanah dan Bangunannya, akta-akta mana merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari akta ini yang mana tanpa adanya akta-akta tersebut niscaya akta ini tidak akan dibuat, oleh karna itu kuasa tersebut tidak akan dapat dicabut serta tidak akan berakhir karna sebab apapun juga, terutama sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUHP sebelum hutang/pinjaman wajib dibayar oleh Debitur kepada pihak Kedua telah dibayar lunas oleh pihak pertama/Debitur kepada pihak kedua/Kreditur" ;

Butir 5 : "Bahwa guna mengeluarkan sertifikat tanah dan bangunan yang masih dijaminan di Bank /pihak pertama akan merincikan sisa-sisa hutang/kreditnya di Bank dan menebusnya sendiri atau dirundingkan kepada Pihak Kedua guna mendapat pinjaman lagi untuk menebus yang mana keseluruhan nilai hutang pihak pertama akan dijumlahkan lagi, untuk mendapatkan melaksanakan hal tersebut, Pihak Pertama membuat akta kuasa untuk menebus sertifikat yang dijamoinkan ke Bank Danamon dan / Bank lainnya / Pihak keempat yang selanjutnya akan disimpan pada kantor Notaris dan kelak akan dipergunakan sebagaimana mestinya" ;

Butir 6 : "Penjualan" atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Pihak Kedua harus, disetujui terlebih dahulu oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tetap harus mempertanggungjawabkan kepada Pihak Pertama dengan catatan segala kekurangan maupun kelebihanannya akan diperhitungkan kemudian ...;

Atas hal-hal tersebut telah sangat jelas membuktikan bahwa Akta Perjanjian Pengikatarial Beli (PPJB) dan Akta Kuasa tersebut adalah hanya sebatas sebagai jaminan hutang saja, bukan merupakan murni jual bell yang sah dan walaupun ada Akta Kuasa, tetapi untuk harga penjualan tanah dan bangunan harus diketahui dan ada persetujuan dari Penggugat terlebih dahulu secara tertulis dan uang hasil penjualannya oleh Pihak kedua wajib mempertanggung jawabkan/ diperhitungkan kekurangan dan kelebihanannya oleh pihak kedua kepada Pihak pertama/Pemilik Jaminan Tanah dan Bangunan ;

Halaman 94 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa atas telah berakhirnya kerjasama tersebut maka Tergugat I melakukan penagihan tersebut diatas kepada Tergugat XII, bahwa kemudian atas uang modal kerjasama atau hutang sebesar 5 miliar rupiah sesuai yang tercantum dalam akta Kerjasama No.21 tanggal 21 Juli 2003 atau sesuai akta Pengakuan Hutang No.21 tanggal 21 Juli 2003 yang dibuat oleh Notaris Ny. Suryati Moerwibowo, SH. telah dilakukan pengembalian dan yang tersisa hutang PT. SMS adalah lebih kurang sebesar 3,5 miliar rupiah tersebut oleh Tergugat XII telah diberikan jaminan tanah-tanah milik Penggugat yang nilainya melebihi 7,5 miliar rupiah tersebut diatas dan telah dibuatkan Akta PPJB dan Akta kuasa No. 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan No.17 atas tanah-tanah tersebut yang dibuat oleh Notaris Syafril Lubuk, SH. / Turut Tergugat III dan setelah dibuatnya Akta-Akta PPJB dan Akta-Akta kuasa tersebut, maka Tergugat I tidak lagi menagih kepada PT. SMS dan juga tidak lagi mengancam Tergugat XII hingga dibuat akta penyelesaian kerjasama dan pelunasan hutang pada tanggal 29 Mei 2007 di Notaris Munyati Sulam, SH. MA., ketika disepakati oleh Para Pihak penyelesaian tersebut dengan akan menebus jaminan asset-asset PT. Exelindo Celluler Utama (PT. ECU) dari Bank Niaga dan ditebus untuk diambil alih oleh Tergugat I dan Tergugat II atas Khusus 9 (sembilan) asset-asset jaminan PT. ECU yang ada di Bank Niaga dan ditebus oleh Tergugat I dan II pada tanggal 29 Agustus 2007 ;

12. Bahwa benar pada Tahun 2009 baru diketahui oleh Penggugat dan Tergugat XII / Khong Mellani Setiadi, ternyata ada kesalahan perhitungan deviden / uang bagi hasil keuntungan kotor sebesar Rp. 2.950.000.000,- (dua milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang dibuat dan diminta oleh Sdr. Noversyah kepada Sdr. Anaw (Lie Tjen Houw) dan Herlinah tanpa ada persetujuan / ditanda tangani oleh Tergugat XII (selaku Direktur pada saat itu), yang seharusnya kerjasama Tergugat I dan Tergugat II dengan PT. Sarana Multi Selluler T.Sivit) / Turut Tergugat I telah berakhir pada bulan Juli 2005 (yang tercantum dalam Akta kerjasama No.20 pada Pasal 7 : Kerjasama berlangsung selama 2 (dua) tahun terhitung sejak Tanggal 21 Juli 2003) dan hal ini sesuai kesepakatan antara PT. SMS / Turut Tergugat I dengan Tergugat I dan Tergugat II namun oleh Sdr. Noversyah yang mendapat juga uang bagi hasil kotor atas kerjasama tersebut sebesar 5 %, melakukan perhitungan masa kerjasama tersebut hingga sampai bulan Desember 2006 dan sejak bulan September 2005 atas Deviden / bagi hasil keuntungan Kotor PT. SMS kepada Eddy Leo / Tergugat I

Halaman 95 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak sah tersebut dianggap sebagai hutang yang dihitung oleh Tergugat I dan Noversyah dari bulan September 2005 sampai dengan bulan Desember 2006 dan di jumlah menjadi sebesar Rp. 2.950.000.000,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa atas kekhilafan perhitungan tersebut telah terlanjur dibayar oleh Penggugat dan Tergugat XII dalam bentuk penyerahan Asset/Tanah-Tanah dan Bangunan yang dicantumkan dalam Akta Penyelesaian Kerjasama dan Pelunasan Hutang No. 21 tanggal 29 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Munyati Sullam, SH. MA. di Ciputat, Tangerang ;

13. Bahwa benar, atas kesalahan penghitungan deviden sebesar Rp. 2.950.000.000,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut dan juga ada kelebihan pembayaran bunga pada Bulan Juni 2004 hingga Bulan Desember 2004 maka atas hal-hal tersebut Penggugat dan Tergugat XII telah mengajukan gugatan pembatalan akta No. 21 tanggal 29 Mei 2007 dan atas segala akibat hukumnya yang terkait serta mengajukan sita jaminan atas seluruh asset yang pernah dijaminakan di Bank Niaga tersebut dan berikut kedua Bidang Tanah Milik Adat, Girik C No.1448 dan Girik C No.1056 Petukangan Utara melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Februari 2011, dengan register Nomor perkara : 108/Pdt.G/ PN.JKT.SEL/2011 Jo. perkara No. 391/2012 /PT. DKI Jakarta, dan saat ini masih dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung RI. dan sampai saat ini perkara tersebut belum memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (Inkragh van bewejjs) namun Para Tergugat/Tergugat I sampai dengan Tergugat XII tidak memperdulikan hal itu dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan sengaja melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah Milik Adat, Girik C No.1448 dan Girik C No. 1056 Petukangan Utara yang sedang dalam sengketa tersebut sedangkan ada Peraturan,Keppres Tahun 2005 yang mewajibkan melakukan konsinyasi atas uang tanah yang dalam sengketa ke Pengadilan Negeri di wilayah tanah tersebut berada ;
14. Bahwa benar, Tergugat XII selaku Komisaris PT. ECU, sedangkan sebagai Direktur adalah Penggugat dan telah bekerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang tercantum dalam Akta No. 30 dan No. 31 tertanggal 13 Nopember 2003 dan kerjasama tersebut telah berakhir pada awal Tahun 2006 ;
15. Bahwa benar, pada tanggal 29 Mei 2007 Penggugat menandatangani Akta

Halaman 96 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 21 tentang penyelesaian kerjasama dan pelunasan hutang dengan Tergugat I dan Tergugat II dan disepakati akan memberikan 9 asset ex. Yang di Jaminkan di Bank Niaga kemudian pada tanggal 28 Agustus 2007 telah diserahkan 9 Asset tersebut dan dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta kuasa menjualnya dengan ditambah 19 asset berupa kios/Toko-Toko, Rumah di Bukit Sentul dan Tanah. Dengan demikian PT.ECU telah memenuhi segala kewajibannya mengembalikan uang kerjasama atau uang pinjaman sesuai akta No. 30 dan Akta No. 31 tertanggal 13 Nopember 2003 kepada Tergugat I dan Tergugat II ;

16. Bahwa Tergugat XII ada menjual sahamnya di PT. ECU dan pengalihan jabatannya kepada Hidayat Nur Utomo pada Bulan Juli 2003 tetapi terhitung efektif pengalihan saham dan jabatan komisaris di PT. ECU sejak awal 2004 setelah adanya pembayaran pelunasan saham tersebut oleh Hidayat Nur Utomo kepada Tergugat XII ;

17. Bahwa untuk penyitaan asset-asset milik Tergugat XII oleh Penggugat, Tergugat XII Menolak sita jaminan asset-asset milik Tergugat XII dikarenakan atas hutang piutang perusahaan PT. Sarana Multi Sellure / Turut Tergugat I sudah bukan tanggung jawab dari Tergugat XII yang telah tidak menjabat sebagai Direktur dalam Perusahaan PT. SMS tersebut dan juga Tergugat XII bukan lagi sebagai Pemilik saham diperusahaan PT. SMS / Turut Tergugat I maupun di Perusahaan PT. Exelindo Celluler Utama / Turut Tergugat II dan hal tersebut adalah sesuai apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada Halaman 13 dan Halaman 14 pada Butir 18 dan pada Butir 19., oleh karenanya sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat atas asset-asset / Rumah dan Ruko milik Tergugat XII adalah tidak tepat, seyogianya sita jaminan ditujukan kepada Turut Tergugat I / PT. Sarana Multi Selluler, Karena perusahaan tersebut masih berdiri hingga saat ini ;

18. Bahwa Tergugat XII tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum tidak menebus tanah-tanah milik Penggugat yang dijaminakan untuk hutang PT. Sarana Multi Seluler kepada Tergugat I, bahwa Tergugat XII ketika meminjam tanah-tanah milik Pribadi Penggugat adalah sebagai mewakili PT. SMS yang ada kerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat III maka atas hal tersebut

Halaman 97 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XII Menolak menanggung renteng kerugian materiil dan kerugian immaterial Penggugat, karena seyogianya Turut Tergugat I / PT. SMS yang saat ini bertanggung jawab menebus hutang atau menebus tanah-tanah jaminan tersebut dari Tergugat I ;

19. Bahwa pada saat ini setelah Tergugat XII meneliti kedua Surat Pernyataan tanda terima Titipan Uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) pada tanggal 4 Juni 2004 dari Tergugat I / Eddy Leo dan dari Tergugat II / Ny. Renita Mindau Agyna Girsang, SH. yang ditanda tangani oleh Tergugat XII dan Penggugat, maupun juga atas Surat Pernyataan tanda terima uang tambahan modal kerja sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) untuk PT. Sarana Multi Seluler dari Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 April 2005 yang ditanda tangani oleh Tergugat XII dan Penggugat adalah tidak terbukti adanya titipan uang-uang tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II yang masuk ke rekening perusahaan-perusahaan tersebut ataupun yang masuk ke rekening pribadi Tergugat XII dan ke rekening pribadi Penggugat pada tanggal 4 Juni 2004 maupun pada tanggal 19 April 2005 tersebut, bahwa atas hal-hal tersebut Surat Pernyataan tanda terima titipan uang tersebut untuk dapat digunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II agar ada dasar hukum yang bisa menekan, mengancam Tergugat XII dan Penggugat untuk secepatnya mengembalikan uang pinjaman dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut setelah masa kerjasama para pihak berakhir ;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima jawaban Tergugat XII seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat XII tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan Hukum ;-
- Menyatakan menolak sita jaminan rumah dan ruko milik Tergugat XII yang diajukan oleh Penggugat tersebut ;
- Menyatakan Tergugat XII tidak wajib menanggung renteng dengan Para Tergugat atas segala kerugian materiil dan kerugian imrpaterial Penggugat ;

Halaman 98 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadilnya-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV dipersidangan telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 08 Oktober 2013., yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Juli 2005, diadakan perjanjian hutang piutang antara Tergugat XII dengan Tergugat I dan Tergugat II sesuai Akta No.20 dan 21 dan saat perjanjian hutang piutang tersebut telah berakhir sehingga Tergugat XII harus mengembalikan uang pinjamannya kepada Tergugat I dan Tergugat II. Dikarenakan Tergugat XII tidak bisa mengembalikan hutang tersebut, maka Penggugat membantu Tergugat XII dengan meminjamkan sertifikat 5 (lima) bidang tanah yang terdiri dari :
 - a. Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1448 seluas 1.565M2 tercatat atas nama Salam yang terletak di Rt.009/Rw.01, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.54 tahun 2004 ;
 - b. Tanah Hak Milik Adat Girik C No.1056 seluas 1.092M2 tercatat atas nama Salam terletak di Rt.008/Rw.10, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 55/2004;
 - a. Tanah Sertifikat Hak Milik No.0397/Meruya seluas 2.502M2 atas nama Tjoeng Andy Anthony, terletak di RT.001/Rw.04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat ;
 - b. Tanah Sertifikat Hak Milik No.0398/Meruya seluas 2.540M2 atas nama Tjoeng Andy Anthony terletak di RT.001/Rw. 04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat ;
 - e. Tanah Sertifikat Hak Milik No.0399/Meruya seluas 2.611M2 atas nama Tjoeng Andy Anthony, terletak di Rt.001 Rw.04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat ;

Halaman 99 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap seluruh bidang tanah tersebut telah dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPAJB) No: 08, 10, 12, 14, 16 dan Akta Kuasa Jual No. 09, 11, 13, 15, 17 yang dibuat pada tanggal 21 November 2005 di hadapan Notaris Jakarta Barat, Syafril Lubuk, SH. dan kemudian kelima bidang tanah tersebut kemudian dijadikan jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II. PPJB tersebut hanya untuk jaminan dan bukan sebagai jual beli sebenarnya ;
3. Bahwa berdasarkan informasi yang tercantum di dalam Gugatan Penggugat, pokok permasalahan di dalam Gugatan Penggugat adalah permasalahan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memiliki relevansi dengan Turut Tergugat IV, oleh karena itu sudah Turut Tergugat IV harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini karena tidak mempunyai hubungan hukum dan relevansi dengan pokok permasalahan yang disengketakan dalam Gugatan ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 105/Pdt.G/2013/ PN. Jkt.Pst., berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

Dalam Provisi dan Dalam Pokok Perkara :

- **Menyatakan Turut Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum di dalam** sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ;
- **Mengeluarkan Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini ;**
- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya sepanjang ditujukan kepada turut tergugat VI ;**

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dipersidangan telah mengajukan Jawaban secara tertulis *tertanggal 08 Oktober 2013.*, yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN ERROR IN PERSONA/ERROR IN SUBJECTO.

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mengikutsertakan Turut Tergugat V dalam perkara a quo tidaklah tepat. Bahwa sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang

Halaman 100 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Organisasi Perangkat Daerah, Pasal 134 Pasal (1) dan (2) Walikota Administrasi merupakan unsur pelaksana tugas pemerintahan daerah di wilayah kota administrasi, dimana Walikota berkedudukan dan bertanggung jawab kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah. Sementara kedudukan Sekretaris Kota seperti dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) menyebutkan bahwa Susunan organisasi Kota Administrasi, terdiri dari :

- a. Walikota ;
- b. Wakil Walikota ;
- c. Sekretaris Kota ;
- d. Asisten Pemerintahan ;
- e. Asisten Perekonomian dan Administrasi ;
- f. Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup ;
- g. Asisten Kesejahteraan Masyarakat ;

Bahwa mengacu pada ketentuan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 tersebut jelas bahwa fungsi Sekretaris Kota berada dalam garis nomando yang melaksanakan fungsi administrasi dan operasional. Sehingga kedudukan Walikota dan Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Barat adalah jabatan yang berbeda ;

Bahwa, berkaitan dengan hal tersebut, maka diikutsertakannya Turut Tergugat V salah alamat iniligtiribpt dalam permasalahan pembebasan tanah yang dilakukan untuk pembangunan jaian Tol W2 Kebon Jeruk-Ulujami, khusus di Wilayah Jakarta Barat dilaksanakan oleh suatu tim yang bernama Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat, dimana Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat adalah Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Bahwa seharusnya yang dijadikan Turut Tergugat V oleh Penggugat bukanlah Walikota Jakarta Barat/Sekretaris Kota Jakarta Barat, melainkan Ketua Tim Pengadaan Tanah Wilayah Kota Adminsitrasi Jakarta Barat ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka sangat jelas bahwa Penggugat telah salah dalam menetapkan pihak-pihak yang diikutsertakan dalam perkara a quo sehingga sudah selayaknya Mejlis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelyk Verklaart) ;

GUGATAN KABUR / TIDAK JELAS (Obscuur Libel).

- a. GUGATAN SALAH ALAMAT.

Halaman 101 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatannya pihak Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat VI sebagai pihak, namun Penggugat kurang mencermati dalam hal menentukan pihak sebagai Turut Tergugat VI. Bahwa dalam gugatannya pada halaman 16 poin 23 Penggugat mendalilkan :

"Bahwa Turut Tergugat VI/Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Barat adalah se/aku Anggota Panitia Pengadaan Tanah Walikota Administrasi Jakarta Barat, khusus atas tata ruang yang mengawasi fungsi peruntukan tanah dan bersama Panitia pengadaan tanah Walikota Jakarta Barat turut merekomendasikan pembayaran ganti rugi tanah milik Penggugat" ;

Bahwa sesuai dengan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 250/2009 tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, pada lampiran 2 disebutkan bahwa Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Tingkat Kota/Kabupaten Administrasi terdiri dari :

Ketua merangkap Anggota :

- Sekretaris Kota/Kabupaten Administrasi

Wakil Ketua merangkap Anggota :

- Asisten Pembangunan dan lingkungan hidup kota/Kabupaten Administrasi ;

Sekretaris merangkap Anggota :

- Kepala Kantor Pertanahan kota/Kabupaten

Anggota : - Kepala Sukudinas yang membidangi Pertanian,

- Kepala sudkudinas perumahan dan gedung pemerintah daerah
- Kepala bagian tata ruang dan lingkungan hidup
- Kepala bagian Hukum,
- Camat Sewtempat,
- Lurah Setempat,

Halaman 102 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari susunan Panitia Pengadaar, Tanah Untuk Kepentingan Umum Tingkat Kota tersebut tidak terdapat Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Barat ;

c. MENGGABUNGKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI.

Bahwa gugatan in casu yang diajukan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Namun pada dalil gugatan butir 37 (hal. 42), Penggugat minta agar Majelis Hakim mengadili dan memeriksa apakah Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II masih mempunyai hutang kepada Tergugat I dan II, dan apabila terbukti, untuk menghukum Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II untuk membayar hutangnya itu ;

Bahwa dengan dimintanya Majelis untuk mengadili dan memeriksa Tergugat XII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, apakah masih berhutang kepada Tergugat I dan II, serta menghukum Tergugat XII, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II apabila terbukti masih berhutang, adalah sengketa hukum yang timbul dari wanprestasi ;

Dengan demikian, gugatan Penggugat yang menggabungkan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah kabur, dan karenanya patut ditolak ;

Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor : 250/2009 tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum tersebut jelas bahwa Sudin Tata Ruang bukan merupakan bagian dari Panitia pengadaan Tanah Kota Adm. Jakarta Barat. demikian menjadikan gugatan tersebut kabur (Obscuur Libel). Berdasarkan hal tersebut diatas sudah selayaknya Majelis Hakim menolak guatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapatditerima (Niet Onvankelijk Verklaart) ;

GUGATA KURANG PIHAK.

Bahwa mengacu kepada Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 250/2009 tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dimana jumlah anggota dalam kepanitiaan tersebut sebanyak 9 unit Satuan Kerja Derangkat Daerah (SKPD), namun faktanya Penggugat hanya mengikutsertakan 2 pihak dalam gugatan a quo, padahal dalam konteks pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah bicara dalam konteks tim, sehingga apabila ada permasalahan atau hal-hal yang

Halaman 103 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait dengan pembebasan tanah, sudah seharusnya semua anggota tim diikutsertakan sebagai pihak. Bahwa mengingat pihak yang diikutsertakan dalam perkara a quo tidal' seluruh anggota Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, menjadikan gugatan kurang pihak, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaart) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalam hal-hal yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dalam Eksepsi mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat didalam gugatannya kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI ;
3. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah seluas 2.540 m2 dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00398/Desa Meruya Utara yang terletak Rt.01, Rw 04, Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dan bidang tanah seluas 2.611 m2 dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00399/Desa Meruya Utara yang terletak Rt.01, Rw 04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat ;
4. Bahwa ke-2 bidang tanah tersebut merupakan bagian dari harta benda milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat I terkait dengan hutang piutang sesua dengan Akta PPJB No 14 dan Akta Kuasa No 15 tanggal 21 November 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Syafril Lubuk,SH untuk bidang tanah SHM No. 00398 /Meruya, seluas 2.540 m2 dan Akta PPJB No. 12 dan Akta Kuasa No. 13 tanggal 21 November 2005, untuk bidang tanah SHM No. 00399/Meruya, seluas 2.611 m2 ;
5. Bahwa terhadap ke-2 bidang tanah tersebut termasuk dalam peta bidang tanah yang terkena proyek Pembangunan Jalan Toll JORR W2N Meruya, yaitu peta bidang nomor 94 dan 95 ;

Halaman 104 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa mengingat Pembangunan Jalan Toll JORR W2N Meruya tersebut merupakan pembangunan untuk kepentingan Umum, sehingga Turut Tergugat V harus segera menyelesaikan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang memang berhak untuk menerima ganti rugi atas bidang tanah yang terkena proyek pembangunan tersebut ;
7. Bahwa sesuai dengan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 250/2009 tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum tingkat Kota Administrasi mempunyai tugas : -----
 - (1) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat ;
 - (2) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan ;
 - (3) Mengadakan penelitian mengenal status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya ;
 - (4) Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada angka 2 dan angka 3 ;
 - (5) Menerima hasil penilaian harga tanah dan/atau bangunan dan/atau bendabenda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan / atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah ;
 - (6) Mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan / atau besarnya ganti rugi ;
 - (7) Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
 - (8) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik;
 - (9) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak;

Halaman 105 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(10) Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah 17 menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Administrasi, dan ;

(11) Menyampaikan permasalahan hukum disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Gubernur, apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan ;

8. Bahwa untuk melaksanakan tugas sebagaimana point 7 diatas, Turut Tergugat V telah mengundang para pihak untuk dicarikan penyelesaian yang terbaik, meskipun secara yuridis tidak ada kewajiban untuk mengundang Penggugat karena terhadap penyelesaian tanah tersebut telah terdapat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 12., tanggal 21 November 2005 dan Pengikatan Jual Beli Nomor : 14., tanggal 21 November tahun 2005 yang disertai dengan Kuasa Jual Nomor : 13., tanggal 21 November 2005 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Jakarta, Syafril Lubuk, SH atas bidang tanah SHM Nomor : 399/Meruya Utara a/n Tjoeng Andy Anthony, seluas ± 2.611 M2 dan Kuasa Jual Nomor : 15., tanggal 21 November 2005 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Jakarta, Syafril Lubuk SH atas bidang tanah SHM nomor 398/Meruya Utara a/n Tjoeng Andy Anthony, seluas ± 2.540 M2 ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Turut Tergugat V telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan ,

9. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas peletakan sita jaminan terhadap bidang tanah nomor 398/Meruya Utara dan 399/Meruya Utara, hal ini dikarenakan bidang tanah tersebut pernah dimohonkan untuk peletakan sita jaminan dibawah register perkara Nomor : 108/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL, dimana amar putusan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Selatan dengan amarnya menolak gugatan Sdr. Tjoeng Andy Anthony, Cs., bahkan putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 3 Desember 2012 dalam register perkara Nomor : 391/Pdt/2012/PT.DKI yang amarnya antara lain berbunyi :

Halaman 106 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Januari 2012 108/Pdt.G/2011/PN.JKTSEL yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut";

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, agar memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijik Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA :

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

Memperhatikan uraian tentang perkara ini terurai dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal **14-Nopember-2014**, yang a m a r nya berbunyi sebagai berikut ;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat VI dan Tergugat IX, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat ;
- Menghukum Penggugat membayar ongkos Perkara sebesar

Halaman 107 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.17.516.000,- (tujuhbelas juta limaratus enam belas ribu Rupiah) ;

Membaca Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. tanggal 9-Juli-2018 dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Kepala BPN Kota Administrasi Jakarta Selatan Terbanding X/Tergugat X dan Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. tanggal 17-April-2015 dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Sekretaris Kotra Jakarta Selatan, Lurah Petukangan Utara Kota Administrasi Jakarta Selatan, Ka.Sudin Pertanian dan Kehutanan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Ka.Sudin Perumahan dan Gedung Pemda Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan Ir. Amardy Effendy, M.Si., selaku Terbanding III, Terbanding V, Terbanding VII, Terbanding VIII dan Terbanding XI semula Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat XI melalui Kuasa Hukumnya ;

M e m b a c a, pernyataan permohonan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa pada tanggal **17-Nopember-2014**, Kuasa Pembanding/Penggugat telah mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 4-Nopember-2014 No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. ;

Membaca Akta Penerimaan Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusdat tertanggal 1-JUni-2016;

Membaca Surat memori banding yang diajukan oleh kuasa Hukum Pembanding/Tergugat tertanggal 19-Juli-2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 20-Juli-2018, kemudian memori banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan seksama kepada kuasa Terbanding/Penggugat tanggal 20-Agustus-2018 sebagaimana dinyatakan dalam relas Pemberitahuan dan penyerahan memori Banding tertanggal 20-Agustus-2018 No. 678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. ;

M e m b a c a p u l a :

Halaman 108 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 21-Januari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding I/Tergugat I ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 21-Januari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding II/Tergugat II ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 4-Pebruari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding III/Tergugat III ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 4-Maret-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding IV/Tergugat IV ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 19-April-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding V/Tergugat V ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 4-Pebruari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding VI/Tergugat VI ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 4-Pebruari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding VII/Tergugat VII ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 4-Pebruari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding VIII/Tergugat VIII ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 4-Pebruari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding IX/Tergugat IX ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 4-Pebruari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding X/Tergugat X ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 4-Maret-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I/Turut Tergugat I ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 2-Maret-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II/Turut Tergugat II ;

Halaman 109 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 18-Januari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding III/Turut Tergugat III ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 18-Februari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 13-Januari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding VI/Turut Tergugat VI ;

Relaas Pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 18-Januari-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding VII/Turut Tergugat VII ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 13-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding I/Tergugat I ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 13-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding II/Tergugat II ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding III/Tergugat III ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding IV/Tergugat IV ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding V/Tergugat V ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding VI/Tergugat VI ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding VII/Tergugat VII ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding VIII/Tergugat VIII ;

Halaman 110 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding IX/Tergugat IX ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 28-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding X/Tergugat X ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 31-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding XI/Tergugat XI ;

Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 14-September-2018 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding XII/Tergugat XII ;

Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Turut Terbanding I /Turut Tergugat I ;

Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Turut Terbanding II /Turut Tergugat II ;

Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 27-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Turut Terbanding III /Turut Tergugat III ;

Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Turut Terbanding IV /Turut Tergugat IV ;

Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 24-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Turut Terbanding V /Turut Tergugat V ;

Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 26-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Turut Terbanding VI /Turut Tergugat VI ;

Halaman 111 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori banding tertanggal 26-Oktober-2016 permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Turut Terbanding VII /Turut Tergugat VII ;

Membaca Akta Penerimaan Kontra Memori Banding No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst tertanggal 16-Nopember-22016 dari Walikota Administrasi Jakarta Selatan, berikut Surat Kontra Memori Banding tertanggal Niopeember-2016 ;

Membaca Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding tertanggal 19-Nopember-2018 yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok sebagai Pelaksanaan Delegasi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa memeriksa berkas perkara Banding (inzage) No.173/Srt.PDT.BDG/2014 jo. No.105/Pdt.G/20-13/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok, telah memberikan kesempatan kepada pihak Pembanding semula Penggugat untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kerpaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah selesai diminutasi sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding ;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa memeriksa berkas perkara Banding (inzage) No.173/Srt.PDT.BDG/2014 jo. No.105/Pdt.G/20-13/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah memberitahu dan memberikan kesempatan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kerpaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah selesai diminutasi sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding tertanggal 21-Januari-2016 ;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa memeriksa berkas perkara Banding (inzage) No.173/Srt.PDT.BDG/2014 jo. No.105/Pdt.G/20-13/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah memberitahu dan memberikan kesempatan kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III, untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kerpaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah selesai diminutasi sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan

Halaman 112 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding tertanggal 4-
Pebruari-2016 ;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa memeriksa berkas perkara Banding (inzage) No.173/Srt.PDT.BDG/2014 jo. No.105/Pdt.G/20-13/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah memberitahu dan memberikan kesempatan kepada pihak Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII, Terbanding IX semula Tergugat IX, Terbanding X semula Tergugat X, Terbanding XI semula Tergugat XI untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kerpaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah selesai diminutasi sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding tertanggal 4-Maret-2016;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa memeriksa berkas perkara Banding (inzage) No.173/Srt.PDT.BDG/2014 jo. No.105/Pdt.G/20-13/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah memberitahu dan memberikan kesempatan kepada pihak Terbanding V semula Tergugat V, untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kerpaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah selesai diminutasi sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding tertanggal 19-April-2016 ;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa memeriksa berkas perkara Banding (inzage) No.173/Srt.PDT.BDG/2014 jo. No.105/Pdt.G/20-13/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah memberitahu dan memberikan kesempatan kepada pihak Terbanding XII semula Tergugat XII, untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kerpaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah selesai diminutasi sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding tertanggal 17-Oktober-2018 ;

Membaca Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Banding (inzage) No.173/Srt.PDT.BDG/2014 jo. No.105/Pdt.G/20-13/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah memberitahu dan memberikan kesempatan kepada pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 4-Maret-2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tertanggal 2-Maret-2016, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tertanggal 18-Januari-2016, Turut Terbanding IV semula

Halaman 113 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat IV tertanggal 18-Januari-2016, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V tertanggal 13-Januari-2016, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI tertanggal 13-Maret-2016, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII tertanggal 13-Maret-2016 untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kerpaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah selesai diminutasi sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding tertanggal 19-April-2016 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa karena permohonan Banding dari Pemanding semula Penggugat melalui kuasa Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, yaitu diajukan Banding pada tanggal 17-Nopember-2014, oleh karena itu permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat telah mengajukan memori Banding pada tanggal 1-Juni-2016 dengan mengemukakan alasan, yang untuk mempersingkat putusan, tidak diuraikan lagi namun pada pokoknya dapat diketahui apa yang menjadi keberatan bagi Pemanding semula Penggugat yaitu :

- A. Bahwa majelis Hakim tingkat pertama telah bersikap tidak konsisten sehingga dalam pertimbangan Hukumnya terkandung pendapat yang saling bertentangan atau kontroversi mengakibatkan tidak sejalan atau tidak searah menuju satu kesimpulan yang benar, oleh karena itu demi Hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 14-Nopember-2014 tidak dapat dipertahankan dan sepatutnya dibatalkan ;
- B. Bahwa majelis Hakim tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan yang sangat mendasar dalam memeriksa dan menilai fakta-fakta HUKUM yang terungkap dalam persidangan dan bukti yang diajukan oleh Pemanding, sehingga Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru dalam membuat pertimbangan Hukum dan karenanya demi Hukum dan keadilan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 14-Nopember-2014 tidak dapat dipertahankan dan sudah seyogyanya untuk dibatalkan ;
- C. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan Hukum yang nyata dengan tidak memeriksa dan

Halaman 114 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta Hukum di persidangan yang membuktikan bahwa Pembayaran ganti rugi atas tanah-tanah sengketa diberikan kepada pihak yang tidak sah dan tidak berdasarkan Hukum ;

- D. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan Hukum yang nyata mengenai keabsahan kepemilikan terbanding semula Tergugat I atas tanah-tanah aquo ;

Sehingga atas keberatan-keberatan tersebut pbanding semula Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, berkenan memutus perkara aquo dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 14-Nopember-2014 yang dimohonkan Banding
3. Menghukum para Terbanding semula para Tergugat untuk membayar biaya putusan yang timbul pada kedua tingkat Pengadilan ;

Mengadili sendiri :

1. Mengabulkan gugatan Pbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum para Terbanding semula para Tergugat untuk membayar seluruh bioaya perkara yang timbul

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat III juga telah menyampaikan kontra memori Banding pada tanggal 16-Nopember-2016 yang untuk mempersingkat uraian Putusan ini tidak disalin lagi, namun pada pokoknya dapat diketahui jawaban yang diajukan Terbanding semula Tergugat III dalam Kontra memori bandingnya, yaitu mohon Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima seluruh dalil eksepsi Terbanding semula Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat IX ;
2. Menolak dalil eksepsi memori Pbanding ;
3. Menmguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 14-Nopember-2014 ;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 115 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 14-Nopember-2014 ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuyk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan Tingkat banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya dan yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat III dalam kontra memori bandingnya dianggap telah termuat dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 14-Nopember-2014 yang dimohonkan Banding tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah merupakan tindakan sementara atau pendahuluan karena adanya hal-hal yang mendesak untuk didahulukan sebelum materi yang dibahas dalam pokok perkara, karena pada prinsipnya tuntutan provisi tidak berhubungan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Pembanding semula Penggugat adalah meminta Terbanding semula para dan Turut Terbanding semula para Turut Tergugat atau siapapun dilarang melakukan segala bentuk tuntutan Hukum apapun baik langsung atau tidak langsung yang bertujuan mengalihkan/mengoperkan hak, memindah tangankan sebagian atau seluruhnya, melakukan transaksi, perjanjian jaminan serta melakukan perbuatan melawan Hukum lainnya adalah telah menyangkut pokok perkara, sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa karena alasan pertimbangan dalam Putusan tentang tuntutan provisi Pengadilan tingkat pertama menurut pendapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan tinggi sudah tepat dan benar, oleh karena itu Putusan tentang tuntutan provisi dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa demikian juga Pengadilan Tinggi telah sependapat dengan alasan dan pertimbangan Hukum dalam putusan tentang eksepsi Pengadilan tingkat pertama yang pada pokoknya menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat I, II, VI dan IX serta eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat V dan VI adalah sudah tepat dan benar, maka Putusan tentang Eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah membaca memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, menurut Pengadilan Tinggi ternyata terdapat hal-hal baru dan pada hakikatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama yang seluruhnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan Hukum Pengadilan tingkat pertama sebagaimana yang terurai dalam Putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini perjanjian kerjasama untuk melakukan hubungan Hukum perjanjian jual beli atas tanah-tanah sengketa tidak Nampak berkelanjutan dan tidak jelas wujudnya sesuai dalil-dalil Pembanding semula Penggugat dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan, sehingga hubungan Hukum Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat XII dengan hubungan Hukum Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II terkesan masing-masing berdiri sendiri, sehingga peralihan hak tanah-tanah dari Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding semula Tergugat I tidak terbukti ada hubungannya dengan perjanjian kerjasama sebelumnya antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat I, dalam hal ini Pembanding semula

Halaman 117 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat haruslah ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 14-Nopember-2014 yang dimohonkan Banding dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka hartus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam ke-dua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 tahun 1947, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.105/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 14-Nopember-2014 yang dimohonkan Banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam ke-dua tingkat peradilan, yang di tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu Rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Selasa**, tanggal **7-Mei-2019** oleh kami **Dr. Hj. HERU IRIANI, SH.M.Hum.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **SRI ANGGARWATI, SH. M.Hum.** dan **HARYONO, SH.MH.** para Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SELASA**, tanggal **18-Juni-2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu oleh Supyantorro Muchidin, SH.MH .Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 118 dari 119 halaman Putusan perkara Nomor : 175/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

SRI ANGGARWATI, SH. M.Hum.,

Dr. Hj. HERU IRIANI, SH.M.Hum.,

HARYONO, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI,

Supyantorro muchidin, SH. MH.

Rincian biaya perkara

Meterai	Rp. 6.000,-
Redaksi.....	Rp. 10.000,-
Pemberkasan.....	Rp. <u>134.000,-</u>
Jumlah.....	Rp. 150.000,-