



**PUTUSAN**  
**NOMOR 740/PDT/2020/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SANTOSO**, bertempat tinggal Jl. Dr. Suparno RT.001/RW.001 Kel. Arcawinangun Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Dr. ANWAR HUSIN, S.H., M.M.** - dan **HADI SOEYAMTO, S.H.** - Advokat/Penasihat Hukum berkantor di Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Jl. Radio IV No. 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Maret 2020, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

**LAWAN:**

1. **PT. MEGAH REALTYNDO INDAH**, beralamat kantor di Jl. Dinar Mas Raya No. 1 Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**;
2. **KETUA PENGURUS YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN GEDUNG YKPP**, beralamat kantor di Jl. Kwitang Raya No. 21 Jakarta Pusat, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah memberi kuasa kepada **Brigjen TNI (Purn) Afandi, S.H., M.H., Kolonel Chk (Purn) Sudiro, S.H., MSc., M.H., Budi Harsoyo, S.H., M.Hum. dan M. Bima Anugrah, S.H.** – beralamat di Jl. Kwitang Raya No. 21 Senen, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 01/SK/MRI/IV/2020 tanggal 15 April 2020 dan No. /SK/YKPP/IV/2020 tanggal 06 April 2020;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 Januari 2021 Nomor 740/PDT/2020/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 Agustus 2020, Nomor 168/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst. serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat telah **menggugat** Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap pecahan-pecahan 74 Sertifikat Hak Guna Bangunan di blok BX dan CX terletak di Jalan Dinar mas Raya Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang adalah dalam penguasaan dan kepemilikan Penggugat, berdasarkan penyelesaian pembayaran Penggugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- tanggal 25 Juni 2015 melalui transfer dana Penggugat ke rekening Turut Tergugat dari Bank Panin Batam ke Bank BTN Cabang Harmoni atas nama Turut Tergugat, akan tetapi diakui milik Tergugat, sehingga Tergugat melakukan perbuatan Pemasangan Plan Papan Nama dengan Redaksi "Tanah Milik PT. MRI- Semarang", di Blok BX No. 22 yang mana akibat pemasangan Papan Nama oleh Tergugat, maka Penggugat melakukan pencabutan Papan Nama "Tanah Milik PT. MRI- Semarang" tanggal 28 November 2019;
2. Bahwa terhadap bidang tanah seluas 30.857 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang saat ini dalam penguasaan Penggugat, oleh karena Turut Tergugat telah Ingkar Janji kepada Penggugat untuk menyelesaikan pengembalian kelebihan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 8.495.900.000,- dari pembayaran yang telah dibayarkan Penggugat sebesar Rp. 15.160.100.000,- kepada Turut Tergugat berdasarkan Akta No. 19 Mariana Subagia, S,H, Notaris Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tanggal 28 Maret 2014 tentang Perjanjian Kerja Sama Tanah Milik Turut Tergugat Di Semarang dengan Penggugat Tentang Pengelolaan Tanah dan Pembangunan Perumahan, tetapi oleh Tergugat diakui sebagai milik Tergugat, maka dipasang Tergugat Papan Plan dengan

Halaman 2 dari 53 hal Putusan Nomor 740/PDT/2020/PT DKI



redaksi "Tanah Milik PT. MRI-Semarang" di bidang tanah yang diperuntukan sebagai fasilitas Umum sesuai Keterangan Rencana Kota Nomor 1518/DTKP/IV/2015 tanggal April 2015 dan sebidang tanah Kosong yang saat ini dipergunakan masyarakat sekitar sebagai pasar rakyat yang disebut dengan Pasar Krempyeng, 22 yang mana akibat pemasangan Papan Nama oleh Tergugat, maka Penggugat melakukan pencabutan Papan Nama "Tanah Milik PT. MRI- Semarang" tanggal 28 November 2019;

3. Bahwa akibat pencabutan pencabutan Papan Nama "Tanah Milik PT. MRI- Semarang" tanggal 28 November 2019 terhadap ketiga lokasi yang terpasang di Blok BX No. 22, bidang tanah yang diperuntukan sebagai fasilitas umum yang saat ini dipergunakan sebagai Pujasera dan bidang tanah kosong yang difungsikan oleh masyarakat sebagai pasar tradisional Krempyeng, Tergugat membuat laporan Kepolisian di Polsek Tembalang berdasar LP Nomor LP/B/20/II/2020/JATENG/Restabes Smg/Sek. Tblng Tanggal 27 Februari 2020;

4. Bahwa untuk memelihara, menjaga dan kepentingan hukum serta kepastian hukum status kepemilikan tanah Penggugat terhadap pecahan-pecahan 74 Sertifikat Hak Guna Bangunan di blok BX dan CX terletak di Jalan Dinar mas Raya Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang dan terhadap bidang tanah seluas 30.857 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang sebagai penyelesaian pengembalian kelebihan pembayaran oleh Turut Tergugar kepada Penggugat sebesar Rp. 8.495.900.000,- dari keeluruhan yang telah dibayarkan Penggugat kepada Turut Terguga sebesar Rp. 15.160.100.000,-, untuk dimohon terlebih dulu diletakan sita jaminan atau conservatoir beslaag;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat kemukaan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dapat memanggil Kedua Pihak pada suatu hari sidang yang telah ditentukan dan kemudian memutuskan:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sebagai Hukum sita jaminan Sah dan berharga; Menyatakan sebagai Hukum tanah terhadap pecahan-pecahan 74 Sertifikat Hak Guna Bangunan di blok BX dan CX terletak di Jalan Dinar mas Raya Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang dan terhadap bidang tanah seluas 30.857 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan



Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang sebagai penyelesaian pengembalian kelebihan pembayaran oleh Turut Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 8.495.900.000,- dari keeluruhan yang telah dibayarkan Penggugat kepada Turut Terguga sebesar Rp. 15.160.100.000,-, adalah tanah milik Penggugat;

c. Menyatakan sebagai Hukum Tergugat tidak mempunyai Hak atas tanah terhadap pecahan-pecahan 74 Sertifikat Hak Guna Bangunan di blok BX dan CX terletak di Jalan Dinar mas Raya Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang dan terhadap bidang tanah seluas 30.857 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang sebagai penyelesaian pengembalian kelebihan pembayaran oleh Turut Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 8.495.900.000,- dari keeluruhan yang telah dibayarkan Penggugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 15.160.100.000;

d. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan Banding dan Kasasi;

e. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar ongkos Perkara yang timbul dalam Perkara ini;

Atau : Bilamana Persidangan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Telah membaca pula perubahan gugatan sebagai berikut :

**A. POSITA**

Bahwa adapun yang menjadi dasar gugatan Penggugat ini sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, sebagai berikut :

- a. Akta Nomor 19 yang dibuat di hadapan Maria Subagia, SH., Notaris di Jakarta tanggal 28 Maret 2014 tentang Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Tanah Milik YKPP Di Semarang Antara YKPP Dengan PT. Griya Hijau Lestari;
- b. Akta Nomor 38 yang dibuat di hadapan Dr. Agung Irianto, S.H. MH, Notaris di Jakarta, tanggal 26 April 2017 tentang Addendum Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Tanah Milik YKPP Di Semarang Antara YKPP Dengan PT. Griya Hijau Lestari; dan
- c. Akta Nomor 21 yang dibuat di hadapan Dr. Agung Irianto, S.H. MH Notaris di Jakarta tanggal 25 September 2017 tentang Addendum Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Tanah Milik YKPP Di Semarang Antara YKPP Dengan PT. Griya Hijau Lestari;



2. Bahwa PT. Griya Hijau Lestari mengirim surat kepada Ketua YKPP pada tanggal 27 Mei 2019, Nomor : 74/GHL/V2019, hal. Pengembalian Kelebihan Pembayaran PT.GHL.

3. Bahwa ketua YKPP melalui suratnya Nomor : B/257/YKPP/V1/2019, tertanggal 20 Juni 2019, dalam surat balasan mengenai, penjelasan surat Nomor : 74/GHL/V2019, yang pada surat tersebut pada poin 1 huruf d, tentang Surat Ketua YKPP Nomor : 52/YKPP/II/2018 tanggal 5 Februari 2018, perihal. Penutupan PKS PT. Griya Hijau Lestari, bahwa surat tersebut PT. Griya Hijau Lestari (PT. GHL) tidak pernah menerimanya hingga saat ini;

4. Bahwa YKPP membuat dan mengirim surat yang ditujukan kepada Dirut PT. GHL dengan Nomor : B/52/YKPP/II/2018, tertanggal 05 Februari 2018, perihal : Pernyataan Penutupan PKS, PT. Griya Hijau lestari yang dialamatkan ke Jalan Dr. Suparno RT/RW. 001/001, Kel. Arcawinangun, Kec. Purwokerto Timur, Kab. Banyumas;

❖ Bahwa Dirut PT. GIIL tidak pernah menerima surat yang dimaksud (vide, angka 4) karena PT. Griya Hijau lestari beralamat di Jl. Dinar Mas Raya No. 1 Meteseh, Tembalang, Semarang, dan sekarang pindah alamat ke Jl. Dinar Mas Raya. Ruko. BX. 55-56 Meteseh, Tembalang, Semarang. Jawa Tengah. Tlp/Fax: (024) 76407810.

❖ Bahwa penggugat tidak menerima dan tidak mengetahui adanya surat Turut Tergugat, dan hanya di informasikan pada saat rapat koordinasi antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 08 Mei 2019 di Gedung YKPP, Jl. Kwitang Raya No. 21 Jakarta Pusat.

5. Bahwa hubungan hukum PENGUGAT (PT.GHL) dengan TURUT TERGUGAT (YKPP) dan TERGUGA, PT. MEGAH REALTYNDO INDAH. (PT.MRI) sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Kerjasama sebagaimana termaktub dalam Akta Nomor : 19 yang dibuat dihadapan Notaris Maria Subagia, SH., di Jakarta Tanggal 28 Maret 2014. Perihal Perjanjian Kerja Sama (PKS) tentang Pengelolaan Tanah dan Pembangunan Perumahan Milik TURUT TERGUGAT, di Semarang di atasnamakan TERGUGAT, sebagaimana diuraikan, sebagai berikut :

a) Nama Perjanjian : Pengelolaan Tanah dan Pembangunan Perumahan;

b) Luas Obyek PKS | 86.912 m<sup>2</sup> (Kiasan PKS dan lahan siap





- c) Tanah bermasalah | bangun);  
15.748 m<sup>2</sup> (tambahan luas bila dapat diselesaikan);
- d) Total luas PKS | 102.660 m<sup>2</sup>;
- e) Harga per meter | Rp. 275.000./m<sup>2</sup>;
- f) Status tanah PKS | SHGB PT. Megah Realtyndo Indah;
- g) Sertipikat Obyek PKS |
- 1). SHGB No. 1334, luas 268.700 m<sup>2</sup>;
  - 2). SHGB No. 3234, luas 4.100 m<sup>2</sup> (tidak ada dlm PKS);
  - 3). SHGB No. 2492, luas 186 m<sup>2</sup>;
  - 4). SHGB No. 2493, luas 1.928 m<sup>2</sup>;
  - 5). SHGB No. 2199, a.n. Abdul Aziz, luas 1.130 m<sup>2</sup>;
  - 6). SHGB No. 2200, a.n. Abdul Aziz, luas 2.600 m<sup>2</sup>;
- h) Alamat objek Perjanjian: Desa Meteseh Kec. Tembalang Semarang;
- i) Nama perumahan : Victoria Residence;
- j) Legalitas proyek : Izin lokasi s.d. IMB a.n. PT. Megah Realtyndo Indah;
- k) Tanda tangan Perjanjian : 28 Maret 2014;
- l) Jangka waktu Perjanjian : 33 bulan;
- m) Nama Perumahan : Victoria Residence; dan
- n) Jumlah unit perjanjian : 472 unit:
- 1) Bangunan berlantai I :

a)	Type 36/72 m <sup>2</sup>	152 unit;
b)	Type 45/90 m <sup>2</sup>	72 unit;
c)	Type 50/102 m <sup>2</sup>	23 unit;
d)	Type 60/119 m <sup>2</sup>	33 unit;
	Jumlah	280 unit.
  - Bangunan berlantai II :

a)	Type 68/102 m <sup>2</sup>	28 unit;
b)	Type 69/126 m <sup>2</sup>	33 unit;
c)	Type 100/110 m <sup>2</sup>	59 unit;
d)	Type 90/90 m <sup>2</sup>	72 unit;
	Jumlah	192 unit
- o) Nilai tanah @ Rp. 275.000.-/m<sup>2</sup> : Rp. 23.900.800.000,-
- p) Pembayaran bagi hasil : Rp. 6.800.000.000,-
- q) Kewajiban tanah dan bagi hasil : Rp. 30.700.800.000,-

6. Bahwa sesuai Akta Nomor : 19 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris, Mariana Subagia, S.H., di Jakarta, maka PENGUGAT pada bulan Mei 2014 sampai dengan akhir Desember 2014 telah membuat dan menyiapkan perencanaan untuk pelaksanaan pembangunan proyek perumahan yang disebut dengan nama Proyek Perumahan Victoria Residence, sebagai berikut :



- a. Kegiatan pekerjaan pematangan lahan dan atau land clearing, terutama pada lahan seluas 86.912.m<sup>2</sup> sebagai lahan siap bangun sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerja Sama antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT tanggal 28 Maret 2014;
  - b. Kegiatan pengurusan dan atau pengajuan perzinan pada Dinas, Badan dan lembaga Pemerintahan terkait di Pemerintahan Provinsi Jawa Tengah, Pemerintahan Kota Semarang dan Badan Pertanahan Nasional untuk kepentingan kawasan perumahan yang disebut dengan proyek Perumahan Victoria Résidence pada Instansi pemerintahan kota Semarang proyek Perumahan Victoria Residence dengan seluruh biaya-biaya yang timbul atas kegiatan ini dibebankan kepada PENGGUGAT;
  - c. Kegiatan pelaksanaan pemasaran secara umum perorangan, kolektif dan atau lembaga.
7. Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama terdapat masalah-masalah hukum yang timbul dan atau muncul terhadap obyek tanah seluas 86.912.m<sup>2</sup>:
- a. Permasalahan Internal TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT terkait Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa / RUPS-LB Tentang perubahan pengangkatan susunan dan kepengurusan Direksi dan Komisaris TERGUGAT yang telah habis masa jabatannya berdasarkan Akta Nomor : 7, tanggal 19 Desember 2008, Notaris Endang Sri Handayani, SH, di Semarang, pasal 11 terkait jabatan Sdr. Suryarno Setyo selaku Direktur dan Edy Darsono, SH., MH, yang digantikan Bambang Widarto, Bc. AK Selaku Direktur, dan Langgeng Ababdi Selaku Komisaris Utama dan Edy Darsono, S.H. selaku Komisaris, penyelesaian administratif ini dari tanggal 14 Juni 2015 s.d. 04 Mei 2017 dan baru dapat diterbitkan SK Menkumham; dan
  - b. Permasalahan hukum dari Pihak Eksternal dan atau Pihak Lain terhadap pelaksanaan Akta Nomor : 19, tanggal 28 Maret 2014 dengan kurun waktu penyelesaian Mei-2014 s.d. Agustus 2017, beberapa permasalahan hukum dilapangan yang diselesaikan oleh PENGGUGAT, termasuk pembiayaan Tim TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT saat itu untuk hadir bertemu dengan pihak Eksternal dan atau pendanaan kepentingan penyelesaian permasalahan hukum Eksternal tersebut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dampak dari akibat masalah-masalah hukum yang timbul dan muncul terhadap lahan seluas 86.912.m sebagai lahan siap bangun, saat pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, sebagai berikut :
- Telah terjadinya stagnasi calon peminat rumah umum Tipe 38 s.d. Town House;
  - Adanya pengunduran diri dan atau pembatalan calon peminat yang sudah melakukan Booking Fee dan pembayaran uang muka;
  - Adanya perubahan dan/atau merevisi KRK yang sudah diterbitkan tanggal 15 Desember 2015, tertunda penerbitan IMB dan pemisahan 15 bidang dari SHGB Induk Nomor 1334 dan pemecahan Sertipikat per-blok kavling sebanyak 104;
  - Adanya Reschedule pelaksanaan Kontruksi Unit Rumah dan Prasarana Sarana Umum;
  - Tertunda proses pemisahan 15 bidang dari SHGB Induk nomor 1334 dan pemecahan sertipikat per-blok kavling sebanyak 104 pemecahan sertipikat induk SHGB Nomor 1334 secara Parcial untuk per-blok;
  - Terciptanya Image Negatif di masyarakat umum terhadap tanah obyek tanah yang seluas 86.912.m<sup>2</sup>, disebut masyarakat umum dan konsusmen sebagai "Tanah bermasalah dan sengketa";
  - Ada penjadualan ulang dan atau rechedulle proses serah terima unit rumah kepada konsumen; dan
  - Adanya kerugian materiil pada aspek pemeliharaan unit rumah terbangun yang tidak dapat dilaksanakan penyerahan akibat "Status Quo" dari pihak Polrestabes Semarang;

Bahwa PENGGUGAT ini telah memenuhi dan melaksanakan pembayaran atas pelaksanaan Akta Nomor : 19 tanggal 28 Maret 2014, Akta Nomor 38 tanggal 26 April 2017 dan Akta Nomor : 21 tanggal 25 September 2017, sebagai berikut:

- PENGGUGAT dalam hal menjalankan Akta Nomor : 19, tanggal 28 Martet 2014, sebagaimana dalam Pasal 4 "Pihak Pertama akan memberikan Kuasa Notariel tersediri kepada Pihak Kedua, sehingga Pihak Kedua dapat menjalankan segala kekuasaan dan kewenangan atas Proyek tersebut meliputi kuasa untuk menjual, mengalihkan dan melepaskan hak atas tanah kepada pemebeli, dimana, untuk kepetingan tersebut Pihak Pertama bersedia untuk menanda tangani surat yang berkaitan dengan tujuan kuasa tersebut dihadapan pejabat yang berwenang dikemudian hari";
- PENGGUGAT telah melaksanakan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000,- pada tanggal 18 Nopember 2013 sebagai jaminan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan Kerjasama Pengelolaan Tanah dan Pembangunan Milik TURUT TERGUGAT di Semarang yang diatas namakan kepada TERGUGAT melalui pemberian tunai Check kepada Bendahara TURUT TERGUGAT;

- c. PENGGUGAT telah melaksanakan pembayaran sebesar Rp. 3.000.000.000,- sebagai angsuran pertama sebagai jatuh tempo pembayaran Pertama pada tanggal 25 Juni 2015 melalui transfer Bank. ke rekening Nomor : 00014.01.30.000688.7 atas nama YKPP pada Bank BTN Cabang Harmoni Jakarta Pusat, untuk 74 (tujuh empat) bidang atas pecahan Sertipikat Hak Guna Bagunan pada Blok BX dan CX yang saat itu sedang diproses melalui Kantor Notaris Irawati Asrining Pratiwi, SH, di Semarang sebagaimana pokok surat Ketua YKPP Nomor : B/246/YKPP/VI/2015 tanggal 05 Juni 2015 tentang Penyerahan 1MB dan Pembayaran Kewajiban Tahap I, sebagai berikut;

1) Pembayaran sebesar Rp. 2.130.000,000,- sebagai pembayaran atas tanah SHGB Nomor : 1334 yang saat itu dalam proses pemecahan 74 (tujuh puluh empat) bidang tanah Biol BX dan CX pada Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui Notaris Irawati Asrining Pratiwi, SH., di Semarang;

2) Pembayaran sebesar Rp. 870.000.000,- sebagai pembayaran bagi hasil atas 74 (tujuh empat) bidang tanah yang akan dibangun Town House yang saat itu PENGGUGAT sedang dalam proses pengajuan Izin Mendirikan bangunan dan pengajuan pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui Notaris Irawati Asrining Pratiwi, S.H.;

- d. Bahwa PENGGUGAT s.d. Januari 2018, telah melaksanakan pembayaran kewajiban Perjanjian Kerjasama kepada TURUT TERGUGAT dengan keseluruhan pembayaran sebesar Rp. 15.160.100.000,- ke rekening Nomor : 00014.01.30.000688.7 TURUT TERGUGAT dan atas nama YKPP pada Bank BTN Cabang Harmoni Jakarta Pusat menjadi beberapa tahap pembayaran, dengan perincian sebagai berikut:

1) Pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000,- pada tanggal 18 Nopember 2013 yang merupakan sebagai jaminan pelaksanaan Kerjasama Pengelolaan Tanah dan Pembangunan Milik TURUT TERGUGAT di Semarang yang diatas namakan TERGUGAT melalui pemberian tunai Check kepada Bendahara YKPP yang mewakili pengurus YKPP;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Pembayaran sebesar Rp. 2.130.000.000,- sebagai pembayaran atas tanah SHGB Nomor : 1334 dalam proses pemecahan 74 (tujuh puluh empat) bidang tanah Blok BX dan CX pada Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui Notaris Irawati Asrining, S.H. di Semarang;
- 3) Pembayaran sebesar Rp. 4.875.100.000,- hasil realisasi pendapatan penjualan 55 unit rumah type 36/72 m<sup>2</sup> program KPR bersubsidi melalui Bank BTN Cabang Semarang secara bertahap mulai tanggal 08 Agustus 2017 sampai dengan 24 November 2017 ke rekening Nomor : 00014.01.30.000688.7 atasnama YKPP pada Bank BTN Cabang Harmoni Jakarta Pusat;
- 4) Pembayaran dari hasil pencairan dana pinjaman uang muka ke 55 Unit Rumah TNI/POLRI sebesar Rp. 1.375.000.000,- ke-rekening No : 00014.01.30.000688.7 atas nama YKPP pada Bank BTN Cabang Harmoni Jakarta Pusat;
- 5) Pembayaran 37 unit Rp. 2.566.125.000,- termasuk sebesar Rp 3.000.000.000,- sebagai pembayaran untuk Blok BX dan CX pada tanggal 25 Juni ke rekening TURUT TERGUGAT, sesuai hasil penghitungan ulang yang proposional, mendasar dan pembuktian kuat PENGGUGAT, sehingga terhadap hal dimaksud merupakan double pembayaran yang sebelumnya telah dibayarkan tanggal 25 Juni 2015 untuk 74 bidang pada blok BX dan CX;
- 6) Pembayaran bagi hasil 30 % untuk 28 unit rumah sudah terbangun dan belum terbangun secara bertahap ke rekening Nomor : 00014.01.30.000688.7 atas nama YKPP pada Bank BTN Cabang Harmoni, sebagai berikut:
  - a) sebesar Rp. 1.200.000.000,- pada tanggal 15 Januari 2018;
  - b) sebesar Rp. 1.195.100.000,- pada tanggal 23 Januari 2018; dan
  - c) sebesar Rp. 1.000.000.000,- pada tanggal 12 September 2017.
- 7) Pembayaran dari dana pencairan ritensi Rp. 514.900.000,- yang secara bertahap (dari pencairan ritensi sertipikat dan jalan yang telah diselesaikan PT. GHL) ke rekening Nomor: 00014.01.30.000688.7 atasnama YKPP pada Bank BTN Cabang Harmoni Jakarta Pusat;
10. Bahwa dalam Akta Nomor : 19, yang dibuat dihadapan Notaris Mariana Subagia, S.H. Notaris di Jakarta tanggal 28 Maret 2014 terdapat klausul

Halaman 10 dari 53 hal Putusan Nomor 740/PDT/2020/PT DKI

#### Disclaimer

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



terkait permasalahan tanah dan penyelesaiannya, khususnya terhadap obyek tanah bermasalah seluas 15.748.m<sup>2</sup> yang bukan bagian dari obyek tanah seluas 86.912.m<sup>2</sup> sebagai tanah siap bangun, dan obyek tanah dimaksud pada SHGB Nomor : 1334 Tanah TURUT TERGUGAT yang diatasnamakan TERGUGAT sebagai berikut :

- a. Terhadap sisa tanah yang bermasalah seluas  $\pm$  15.748.m<sup>2</sup> diserahkan pengurusan dan penyelesaiannya kepada PENGGUGAT sebagai PIHAK KEDUA dengan segala permasalahannya menjadi urusan dan tanggung jawab PENGGUGAT; dan
- b. Apabila dalam penyelesaian tanah terdapat selisih harga nilai tanah dibawah harga Rp.275.000,- maka selisihnya tersebut diserahkan dan menjadi hak TURUT TERGUGAT sebagai PIHAK PERTAMA, namun apabila penyelesaian tanah bermasalah tersebut dengan harga di atas atau melebihi Rp. 275.000,- menjadi resiko dan tanggung jawab PENGGUGAT sebagai PIHAK KEDUA sepenuhnya.
- c. Terkait tanah bermasalah seluas  $\pm$  15.748.m<sup>2</sup> yang termasuk pada bagian SHGB Nomor : 1334 atas nama PT. Megah Realtyndo Indah, sebagai berikut:

- 1) Sengketa antara PT. MRI dengan Sdr. Sugiyono seluas 5.738 m<sup>2</sup>; dan

- 2) Sengketa antara PT. MRI dengan Ir. Tunggul / Sulastri seluas 10.010 m<sup>2</sup>

- 1) Terhadap tanah bermasalah diluar 86.912.m<sup>2</sup>, yangmana juga melakukan tindakan dan atau perbuatan pemagaran seng dan bambu pada obyek tanah bermasalah tersebut mulai Mei 2014 sampai dengan 24 Agustus 2017, dan khususnya pada sengketa antara PT. MRI dengan sdr. Sugiyono seluas 5.738.m2, yang mana adanya Gugatan Kuasa Hukum Sugino. Cs oleh para Advocat / Panesehat Hukum dari Badan Pembelaan dan Konsultasi Hukum MKGR-Jawa Tengah, yaitu Muharsuko, S.H., MH., Ace Wahyudin, S.11., Ahmad Rudi Firdaus, S.H., Agus Jamaluddn, S.H., dan Ahmad Fauzan, S.H. berdasarkan untuk kepetingan hukum atasnama Ali Musdikin Bin Sugiono (ahli waris pengganti dari Alm. Jalar) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor (special Power of Attonery) Nomor: 101/Suku/BPKH/JT/XII/2015 tanggal 10 Desember 2015, telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor regeistrasi di Kantor Kepanitaeraan



Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 04/Pdt.G/2016 tanggal 06 Januari 2016.

2) Terhadap gugatan sdr. Sugiyono.Cs ini, pihak PT. Megah Realtyndo Indah dalam hal ini wakili oleh Bapak Edy Darsono, S.H., M.H., selaku Komisaris, yang mana seluruh biaya-biaya yang timbul guna kepentingan perkara Nomor : 04/Pdt.G/2016/PN.Smg tanggal 06 Januari 2016, antara lain untuk melengkapi alat-alat bukti, menghadirkan saksi-saksi, sidang ditempat dan biaya akomodasi dan transportasi sepenuhnya pembiayaan oleh PT. GHL.

11. Bahwa terkait adanya permasalahan hukum dalam pelaksanaan Akta Nomor : 19 tanggal 28 Maret 2014. status kepemilikan tanah yang telah dikuasai PENGUGAT berdasarkan bukti pembayaran kepada TURUT TERGUGAT dan tuntutan hak PENGUGAT terhadap pengembalian kelebihan pembayaran tanah dan bagi hasil PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT :

- a. Pada tanggal 08 Mei 2019 telah dilaksanakan rapat koordinasi antara TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT dengan PENGUGAT di Gedung YKPP Lt. 3 Jalan Kwitang Raya No. 21 Jakarta tentang permasalahan dalam pelaksanaan Perjanjian kerjasama tanah TURUT TERGUGAT di Semarang yang diatas namakan TERGUGAT dengan PENGUGAT tentang Pengelolaan dan Pembangunan Perumahan yang terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang yang disebut dengan Proyek Perumahan Victoria Residence;
- b. Dalam kegiatan rapat koordinasi tersebut, PENGUGAT memaparkan terkait permasalahan hukum tanah seluas 86.912.m<sup>2</sup> yang disebut lahan siap bangun, penyelesaian permasalahan tanah seluas 15.748.m<sup>2</sup> telah diselesaikan PENGUGAT khususnya tanah seluas 5.738.m<sup>2</sup> dan Kelebihan Pembayaran, PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dari total pembayaran PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT sebesar Rp. 15.160.100.000,-;

1) Dalam pelaksanaan pembayaran yang menurut data rekapitulasi perincian pembayaran PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT sebagai pelaksanaan Akta Nomor : 19, Notaris Mariana Subagia, SH Notaris di Jakarta tanggal 28 Maret 2014, Perjanjian Kerjasama tanah TURUT TERGUGAT di Semarang yang diatasnamakan TERGUGAT antara TURUT TERGUGAT dengan PENGUGAT tentang Perjanjian Pengelolaan tanah dan Pembangunan Perumahan sebagaimana yang telah disampaikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam rapat koordinasi tanggal 08 Mei 2019, terdapat kelebihan pembayaran, sebesar Rp. 8.720.200.000,-;

2) Untuk kompensasi kelebihan pembayaran PENGUGAT atas pelaksanaan Akta Nomor 19 tanggal 28 Maret tahun 2014, dengan ini disampaikan sesuai hasil rapat Direksi PENGUGAT diajukan kepada TURUT TERGUGAT dalam bentuk kompensasi aset tanah TURUT TERGUGAT yang diatas namakan TERGUGAT dan besaran nilai tanah mentah sebagai kompenasi pengembalian kelebihan pembayaran kepada PENGUGAT oleh TURUT TERGUGAT untuk disamakan dan atau disesuaikan harga tanah mentah yang mengacu pada Akta Nomor 19 tanggal 28 Maret 2014 antara TURUT TERGUGAT dengan PENGUGAT tanggal 28 Maret 2014, yaitu Rp. 275.000,-/m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah per meter persegi);

3) Berdasarkan point tersebut diatas, maka PENGUGAT telah mengajukan luas tanah mentah TURUT TERGUGAT yang diatas namakan TERGUGAT sebagai kompensasi pengembalian kelebihan pembayaran oleh TURUT TERGUGAT kepada PENGUGAT seluas 30.857.m<sup>2</sup>, sebagaimana Surat PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT berdasarkan Surat Direktur PT. Griya Hijau Lestari Nomor : 074/GHL/V/2019, Tanggal 27 Mei 2019, sebagai berikut:

- a) Terdapatnya kelebihan pembayaran sebesar Rp.8.720.200.000,- terhadap pembayaran 120 unit rumah beserta tanah dan bangunan di atas tanah yang menjadi obyek kerjasama dalam Akta Nomor : 19 tanggal 24 Maret 2014;
- b) Kelebihan pembayaran sebesar Rp.8.720.000.200,- untuk dikompensasikan dalam bentuk tanah mentah seluas 30.857.m<sup>2</sup>.
- c) Terkait uraian PENGUGAT pada butir 11 huruf b angka 3 (a) dan (b), dalam Posita Gugatan ini, PENGUGAT sampaikan, bahwa total tagihan PENGUGAT setelah penghitungan ulang semula Rp. 8.720.000.200,-menjadi Rp. 12.107.918.500,- dan atau kompensasi tanah mentah seluas 44.028.m<sup>2</sup> terhadap pengembalian Kelebihan Pembayaran PENGUGAT kepada TERGUGAT yangmana perhitungan Penggugat telah dilakukan dengan perhitungan secara proposional. mendasar dan mempunyai pembuktian kuat, dan perhitungan penagihan ini terlampir dalam surat perubahan Gugatan ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.





12. Bahwa adanya permasalahan hukum tanah dalam pelaksanaan Akta Nomor 19 tanggal 28 Maret 2014, khususnya pada lahan siap bangun 86.912.nr. tuntutan Hak PENGUGAT terhadap penyelesaian pengembalian kelebihan pembayaran tanah dan bagi hasil oleh TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT, yang mana PENGUGAT saat itu telah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada Dr. Anwar Husin, S.H., M.M. pada Kantor Hukum Dr. Anwar Husin, S.H., M.M dan Partners berkantor di Jalan Radio IV No. 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus SK-007/EM 80/VI/2019 tanggal 19 Juni 2019 :

a. Saat itu Kuasa Hukum PENGUGAT telah mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui Surat Kantor Hukum Dr. Anwar Husin, S.H., M.M dan Partners Nomor 008/ADV-AH/VII/2019 tanggal 11 Juli 2019 perihal permohonan pemblokiran SHGB Nomor 06963 sampai dengan SHGB Nomor 06974 atas nama PT. Megah Realtyndo Indah yang terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang dengan pokok surat, sebagai berikut:

- 1) Untuk memohon kepada bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan tindakan administratif PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT SHGB Nomor 06963 sampai dengan SHGB Nomor : 06974 atasnama TERGUGAT sampai terjadinya pengembalian kelebihan pembayaran yang PENGUGAT minta kepada pihak TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT;
- 2) Dengan pertimbangan, pengajuan pemblokiran untuk kepentingan menjaga, menjamin, dan mempertahankan hak-hak hukum PENGUGAT terhadap TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT.

13. Bahwa sampai dengan saat ini baik TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tidak ada ITIKAD BAIK untuk mengakui hak-hak kepemilikan tanah yang telah PENGUGAT kuasai sesuai dengan jumlah pembayaran kepada TURUT TERGUGAT, tidak ada keinginan dan atau niat baik TURUT TERGUGAT untuk pengembalian kelebihan pembayaran, justru TURUT TERGUGAT telah membiarkan TERGUGAT terus menerus menyurati PENGUGAT dari tanggal 25 April 2019 s.d. Oktober 2019, sebanyak 12 perihal, yang mana seharusnya yang mempunyai kewenangan korespondensi kepada PENGUGAT terkait hubungan hukum adalah TURUT TERGUGAT, sebagaimana Akta Nomor : 19 tanggal 28 Maret 2014 dihadapan Notaris Mariana Subagia, SH. di Jakarta, Akta Nomor : 38 Tanggal 26 April 2017 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Nomor : 21 Tanggal atau 25 September 2017 yang dibuat dihadapan Dr. Agung Riantoro, S.H., MH.

14. Bahwa terhadap 12 perihal Surat TERGUGAT yang ditujukan kepada PENGGUGAT, pada saat itu Kuasa Hukum PENGGUGAT dari Kantor Hukum Dr. Anwar Husin, S.H., M.M. dan Partners menemui TERGUGAT di Kantornya Jalan Dinar Mas Raya No. 1 Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang untuk menyerahkan jawaban ke-12 perihal Korespondensi TERGUGAT melalui surat Kantor Hukum Dr. Anwar Husin, S.H., M. M & Partners Nomor : 011/ADV-AH/VII1/ 2019, tanggal 3 Agustus 2019 tentang Jawaban Somasi PENGGUGAT.

15. Bahwa secara sepihak TURUT TERGUGAT mengirimkan Surat kepada PENGGUGAT dengan suratnya Nomor : B/52/11/YKPP/2GT 8 tanggal 5 Februari 2018, perihal Penutupan Perjanjian Kerjasama PT. Griya Hijau Lestari, yang dialamatkan ke-alamat pribadi prinsipal PENGGUGAT di Jalan Dr. Soparno RT.01/001 Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, sesuatu yang tidak lazim karena alamat Korespondensi badan hukum PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT jelas dengan alamat Jl. Dinar Mas Raya No. 1 Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang, Kota Semarang dan atau Jalan Dinar Raya Ruko Victoria Residence Blok BX : 56-57 Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, bahwa TURUT TERGUGAT dengan SENGAJA telah berupava untuk menghindar terkait pengakuan hak-hak tanah yang telah dikuasai PENGGUGAT berdasarkan jumlah pembayaran yang telah diterima oleh Turut Tergugat, Penggugat tidak pernah menerima Asli Surat Turut Tergugat, diduga Turut Tergugat dengan sengaja mengeksplor seolah-olah surat tersebut telah diterima Penggugat, hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan diduga Turut Tergugat terindikasi mempunyai ITIKAD TIDAK BAIK dan pernyataan Turut Tergugat atas suratnya Nomor : B/52/II/YKPP/2018 tanggal 5 Februari 2018, perihal Penutupan Perjanjian Kerjasama PT. Griya Hijau Lestari CACAT HUKUM.

## B. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;



2. Menetapkan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT terbukti telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatige daad*) yang telah merugikan PENGGUGAT;
3. Menetapkan PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak memiliki hubungan hukum perikatan dan atau perjanjian berdasarkan Akta Nomor : 19 tanggal 28 Maret 2014, Notaris Mariana Subagia, SH di Jakarta, Akta Nomor : 38 Tanggal 26 April 2017, Notaris Dr. Agung Iriantoro, SH., MH. di Jakarta dan Akta Nomor : 21 Tanggal 25 September 2017, Notaris Dr. Agung Iriantoro, S.H., MH di Jakarta;
4. Menetapkan Surat TURUT TERGUGAT Nomor: B/52/11/2017, tanggal 5 Februari 2018, perihal Penutupan Perjanjian Kerjasama, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan Cacat Hukum;
5. Menetapkan bahwa pembayaran dari PENGGUGAT terhadap 37 unit untuk Blok BX dan CX pembayaran sebelumnya pada tanggal 25 Juni 2015 sebesar Rp. 3.000.000.000,- kepada TURUT TERGUGAT dan yang telah menerima double pembayaran dari PENGGUGAT terhadap 37 unit untuk Blok BX dan CX sehingga dapat dikatakan TURUT TERGUGAT telah menerima double pembayaran PENGGUGAT sebesar Rp.3.000.000.000,- dan Kelebihan Pembayaran, PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT sebesar Rp.12.107.918.500,- dari total pembayaran sebesar Rp.15.160.100.000,-;
6. Menetapkan terlebih dulu sita jaminan dan atau conservatoir beslaag terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06963 sampai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06974 atas nama TERGUGAT sebagai Hak Ritensi/Hak menahan suatu kebendaan sampai terjadinya pengembalian kelebihan pembayaran TERGUGAT diterima sepenuhnya dan atau TURUT TERGUGAT membuat Berita Acara Serah Terima Penyerahan Kompensasi kelebihan Pembayaran terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06974 sampai dengan 06963 ;
7. Menetapkan secara hukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tidak memiliki hak atas tanah terhadap 74 bidang Sertipikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Jalan Dinar Mas Raya Ruko Victoria Rcsidence Blok BX sampai dengan CX yang telah dibayarkan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT tanggal 25 Juni 2015 sebesar Rp. 3.000.000.000,- dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06974 sampai dengan 06963 sebagai kompensasi pengembalian kelebihan Pembayaran PENGGUGAT oleh TERGUGAT seluas 44.028.m<sup>2</sup>;



8. Menghukum dan Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk membayarkan HAK-HAK PENGUGAT sepenuhnya sesuai jumlah tagihan PENGUGAT Kelebihan Pembayaran sebesar Rp. 12.107.918.500,- sesuai dengan perhitungan secara proposional, mendasar dan pembuktian kuat adalah sah menurut hukum ;
9. Menetapkan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun TERGUGAT dan atau TURUT TERGUGAT mengajukan Banding;
10. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini atau Majelis Hakim berpendapat lain.

Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, **Tergugat** telah memberikan jawaban sebagai berikut:

#### **I. TENTANG EKSEPSI**

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil dan alasan Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

#### **DALAM KONVENSI:**

#### **TENTANG EKSEPSI :**

##### **1. Eksepsi Perubahan Gugatan.**

- a) Bahwa perubahan Gugatan Penggugat terjadi pada seluruh bagian diantaranya yaitu :

- **Perubahan identitas Penggugat/pemberi kuasa/principal**, pada awalnya Penggugat tidak mencantumkan pekerjaan atau dalam kata lain **Penggugat selaku pribadi/perorangan**, hal mana diakui kuasa Penggugat pada saat agenda sidang pemeriksaan identitas dan sidang mediasi, namun pada perubahan Gugatan identitas Penggugat/principal menjadi **sebagai Direktur PT. Griya Lestari Hijau** dan selanjutnya **perubahan alamat Penggugat/Pemberi kuasa/Principal**, yang pada awalnya mencantumkan beralamat di Jl. DR Suparno Rt.001/001 Kel.Arcawinangun, Kec.Purwokerto Timur, Kab.Banyumas menjadi Jl.Dinar Mas Raya Ruko, BX 55-56 Meteseh Tembalang Semarang;



- **Perubahan pihak selaku Penerima Kuasa**, pada awalnya adalah kantor hukum Dr. Anwar Husin, SH., MM & Partner, berubah menjadi Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Eddy Murdiyono "80" & Partners;

- **Perubahan nomor Surat Kuasa**, pada awalnya Surat Kuasa Khusus Nomor : 011/SKK/ADV-AH/III/2020 tanggal 11 Maret 2020, menjadi Surat Kuasa Khusus Nomor : SK-033-A/EM-80/IV/2020, tanggal 23 April 2020.

**Khusus mengenai Surat Kuasa dikaitkan dengan tanggal register Gugatan Penggugat, bagaimana mungkin Gugatan di daftarkan tanggal 20 Maret 2020, namun Surat Kuasa Penerima Kuasa tercantum tanggal 23 April 2020;**

- **Perubahan Posita Gugatan**, dalam Posita Penggugat merubah dan menambah seluruh Posita Gugatan, yang pada awalnya sebanyak 4 (empat) angka, menjadi 15 (lima belas) angka, contohnya adalah :

- Dalam Gugatan awal, Penggugat mendalilkan mengenai pencabutan plang/papan atas nama Tergugat, yang dilakukan Penggugat, namun dalam perubahan Gugatan mengenai pencabutan plang/papan nama tersebut tidak dicantumkan/hilang.

- Dalam Gugatan awal, Penggugat mendalilkan mengenai penguasaan 74 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Tergugat, yang dikuasai oleh Penggugat, namun dalam perubahan Gugatan tidak dicantumkan lagi/hilang.

- **Perubahan Petitum Gugatan**, dalam Petitum Penggugat merubah dan menambah seluruh Petitum Gugatan, yang pada awalnya sebanyak 7 (tujuh) Petitum, yang terdiri dari huruf a sampai dengan g, menjadi sebanyak 10 (sepuluh) Petitum, yang terdiri dari angka 1 (satu) sampai dengan 10 (sepuluh);

**b) Bahwa perihal perubahan Gugatan Penggugat melanggar ketentuan hukum acara yang berlaku, karena *Penggugat tidak memperbaiki Gugatan yang telah diajukan tetapi telah merubah pokok perkara Gugatan yang diajukan baik itu dalam posita maupun dalam petitum, sebagaimana Tergugat uraikan diatas;***





c) Bahwa seharusnya Penggugat dapat memahami dan mengerti makna Perubahan suatu Gugatan berdasarkan hukum acara yang berlaku agar memberikan kepastian hukum dan tidak menimbulkan kekaburan dan kesesatan berpikir;

d) Bahwa sebagaimana terdapat dalam Pasal 127 Rv, yang menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, **tanpa boleh mengubah atau menambah pokok Gugatannya. In Casu Penggugat merubah serta menambahkan dalil Posita dan Petitum Gugatan**, maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara, agar menolak Gugatan Penggugat.

e) Putusan MA-RI No.1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976 :Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian.

## **2. Eksepsi Kewenangan Relatif.**

Bahwa Penggugat telah keliru memilih Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Pengadilan yang berwenang mengadili, hal ini di karenakan :

a) Domisili hukum/alamat Tergugat berada di Semarang Jawa Tengah;

b) Tanah objek sengketa In Casu, secara jelas dan nyata diakui oleh Penggugat berada di di Jl. Dinar Mas Raya Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang;

c) Adapun domisili hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah domisili hukum Turut Tergugat, **bagaimana mungkin Gugatan di ajukan berdasarkan domisili hukum Turut Tergugat ?**

Apabila pemilihan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat didasarkan pada Akta Notaris Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya, hal tersebut juga keliru, karena Perjanjian Kerjasama antara para pihak In Casu telah berakhir dan disepakati bersama, sebagaimana **tertuang dalam Berita Acara rapat tertanggal 31 Januari 2018.**

## **3. Eksepsi Obscuur Libel**

• Bahwa dalam Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984, menyatakan :



***“Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.***

Berdasarkan Yurisprudensi diatas, dikaitkan dengan Gugatan Penggugat yang tidak menyertakan batas-batas objek sengketa, maka Gugatan Penggugat layak dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa menurut RV suatu surat Gugat terdiri dari dua bagian, yaitu fundamentum petendi (berisi uraian peristiwa dan dasar hukum gugatan) serta petitum (*apa yang dituntut*).

fundamentum petendi harus memenuhi syarat jelas dan lengkap sedangkan petitum harus memenuhi syarat terang dan pasti. Apabila titel/judul Gugatan lalu fundamentum petendi tidak jelas, tidak lengkap dan atau petitum tidak terang dan tidak pasti. Maka Gugatan tersebut dapat dikualifikasikan Obscur Libel.

Dalam Gugatan aquo terdapat beberapa hal yang mengkualifikasikan Gugatan Penggugat Obscur Libel, diantaranya:

- Gugatan Penggugat tidak mengurai/menjelaskan batas-batas tanah objek sengketa;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat diatas, maka sangat layak apabila ***Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvant Kelijke Verklard/No).***

#### **4. Gugatan Kurang Pihak (*minus in persona*)**

Bahwa salah satu cacat formil dalam Gugatan adalah apabila Gugatan kurang pihak, dalam angka 1 (satu) Posita Gugatan Penggugat, mendalilkan mengenai hubungan hukum para pihak dalam Gugatan, yang seluruhnya berdasarkan Akta Notaris. Oleh sebab itu sangat beralasan hukum apabila salah satu dan atau seluruhnya Notaris sebagai pihak yang membuat Akta dan atau Addendum ditarik sebagai pihak dalam perkara. Namun dalam Gugatan A quo, tidak terdapat Notaris yang ditarik sebagai pihak dalam perkara.

Berdasarkan hal tersebut Gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan ***Gugatan Kurang Pihak (*minus in persona*) dan atau Gugatan dianggap Cacat Formil, oleh karena itu Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvankelijk verklaart) Gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.***

Putusan tidak dapat diterimanya gugatan (*nietonvankelijk verklaart*) dijatuhkan dengan alasan-alasan :

- a. Gugatan tidak berdasarkan hukum;



- b. Gugatan tidak patut;
- c. Gugatan bertentangan dengan kesusilaan/ketertiban umum;
- d. Gugatan salah;
- e. Gugatan tidak memenuhi persyaratan;
- f. **Obyek gugatan tidak jelas;**
- g. **Subyek gugatan tidak lengkap.**

Berdasarkan Eksepsi-eksepsi Tergugat diatas, Mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili Perkara No : 168/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST, agar menerima Eksepsi Tergugat dan Menolak Gugatan Penggugat.

**DALAM KONVENSI**

**POKOK PERKARA :**

1. Bahwa atas dalil Eksepsi Tergugat di atas, merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat pada pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, terkecuali yang diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi lebih lanjut Gugatan Penggugat, perlu dijelaskan terlebih dahulu, bahwasanya saat ini Penggugat, mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Semarang, dengan perkara nomor : 150/Pd.G/2020/PN.Smg, tertanggal 15 April 2020, dengan ***materi Gugatan, objek dan Para Pihak yang sama dan bertendensi timbulnya 2 (dua) Putusan yang bertentangan;***
4. Bahwa atas dalil Penggugat pada Gugatan angka 1 (satu) ditanggapi Tergugat sebagai berikut :

**I. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 19 tanggal 28 Maret 2014,** yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris mariana subagia, SH. Dengan **jangka waktu perjanjian 33 (tiga puluh tiga) bulan, terhitung sejak 28 Maret 2014 sampai dengan 28 Desember 2016;**

**II. Akta Addendum Perjanjian Kerjasama No.38 tanggal 26 April 2017,** yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Agung Irianto, SH., M.H. dengan **jangka waktu berlaku sejak ditandatanganinya dan akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum setelah kewajiban pihak pertama/Penggugat dibayarkan seluruhnya, selambat-lambatnya 28 Agustus 2017;**

**III. Akta Addendum Perjanjian Kerjasama No.21 tanggal 26 September 2017,** yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Agung Irianto, SH., M.H. dengan **jangka waktu berlaku sejak**



ditandatanganinya dan akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum setelah kewajiban pihak pertama/Penggugat dibayarkan seluruhnya, selambat-lambatnya 20 Oktober 2017.

Atas dasar Akta Notaris beserta Addendum tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwasanya hubungan hukum antara para pihak In Casu demi hukum telah berakhir, atau dalam kata lain Gugatan Penggugat telah daluwarsa;

5. Bahwa atas dalil Penggugat pada Gugatan angka 2, 3 dan 4 Posita gugatan ditanggapi Tergugat sebagai berikut :

a) Bahwa pengakuan Penggugat mengenai tidak menerima Surat Ketua YKPP Nomor : B/52/YKPP/II/2018 tertanggal 5 Februari 2018, adalah janggal, bagaimana mungkin selaku pihak yang mengaku tidak menerima akan tetapi mengetahui nomor surat dan perihal surat sebagaimana dimaksud;

b) Bahwa seharusnya principal menjelaskan kepada kuasanya, terdapat Berita Acara Rapat tertanggal 31 Januari 2018, berlokasi di Tembalang Semarang, antara Penggugat, Turut Tergugat dan Tergugat, yang pada intinya menyatakan para pihak sepakat bahwasanya Perjanjian Kerjasama telah berakhir, salah satu klausanya berbunyi sebagaimana berikut :

- Berakhirnya kontrak kerjasama di bidang perumahan yang akan dibicarakan lebih lanjut di YKPP Jakarta.

6. Bahwa atas dalil Penggugat pada Gugatan angka 5 dan 6 ditanggapi Tergugat sebagai berikut :

a) Bahwa mengenai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris mariana subagia, SH. Sebagaimana dalil Penggugat telah berakhir berdasarkan Pasal 11 ayat 1 mengenai "Masa Berlakunya Perjanjian Kerjasama", yang pada intinya berbunyi :

***jangka waktu perjanjian 33 (tiga puluh tiga) bulan, terhitung sejak 28 Maret 2014 sampai dengan 28 Desember 2016;***

Adapun selanjutnya dibuatkan Akta Addendum yang juga telah berakhir, berdasarkan hal tersebut, maka Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris mariana subagia, SH. Tidak dapat dijadikan dasar dalil Posita Penggugat;



b) Bahwa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris mariana subagia, SH. Dibuat dengan tujuan agar Penggugat, membangun dan menyelesaikan permasalahan yang ada, termasuk didalamnya mengenai perizinan, serta pemasaran. Maka seluruh dalil Penggugat pada angka ini, merupakan kewajiban Penggugat berdasarkan kesepakatan para pihak.

7. Bahwa atas dalil Posita Gugatan angka 6, 7 dan 8 ditanggapi sebagai berikut :

a) Bahwa permasalahan internal antara Tergugat dan Turut Tergugat, bukan menjadi kewenangan Penggugat, Adapun apabila benar terjadi perselisihan tersebut tidak mengganggu jalannya Perjanjian Kerjasama antara para pihak In Casu;

b) Bahwa penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi merupakan kewajiban Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris mariana subagia, SH. Pada Pasal 2 angka 2 huruf mengenai Kewajiban dan Hak Para Pihak, yang berbunyi :

***“menyelesaikan segala permasalahan atas kasus dalam pelaksanaan proyek dan atau segala keberatan/gugatan/tuntutan dari pihak lain yang timbul terhadap proyek tersebut”***

Berdasarkan kutipan klausul diatas, segala permasalahan dan akibat yang terjadi merupakan kewajiban Penggugat, klausul diatas dikaitkan dengan Pasal 1338 ayat (1) B.W., yang berbunyi: ***“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*** maka sesungguhnya dalil Posita Penggugat tidak tepat.

8. Bahwa atas dalil Posita Gugatan angka 9, 10, 11 dan 12 ditanggapi sebagai berikut :

a) Berikut rincian pembayaran dari Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya :





NO	MITRA	PENGELOLAAN TANAH						KETERANGAN
					NILAI TANAH			
		LUAS TANAH	DIKELOLA (M2)	SISA TANAH	POKOK	BAGI HASIL	TOTAL	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	PT. Griya Hijau Lestari		86.912					Akta Notaris Mariana Subagia, SH
	1) Uang Muka Jaminan Proyek						2.000.000.000	no. 19 /lg/, 28-3-2014
	2) Hasil Pejualan kuman kepada Umum 3/ unit	4.015					3.000.000.000	
	3) Pembangunan kuman 28 Unit	2.887					3.395.100.000	Add Akta Notaris DR. Agung Iriantoro,SH
	4) Pembangunan kuman TNU/POLKI 55 Unit	3.960					6.765.000.000	no. 38 /lg/, 26-4-2017
	per unit @ Rp 123.000.000,-	10.862						
	5) Pasos & Pasum 4/6 X 10.862	7.241			18.103 X 2/5.000			Add Akta Notaris DR. Agung Iriantoro,SH NO
		18.103	18.103		4.978.325.000	10.181.7/5.000	15.160.100.000	no. 21 /lg/, 25-9-2017
				68.809				
					4.978.325.000			

b) Sehubungan rincian pembayaran Penggugat diatas, tidak dapat kelebihan bayar sebagaimana dalil Gugatan Penggugat, adapun In Casu Penggugat tidak dapat membuktikan/merinci kelebihan bayar sebagaimana dimaksud ?

c) Bahwa tindakan pemblokiran SHGB atas nama Tergugat adalah bukti nyata, bahwasanya Penggugat tidak memahami isi Akta Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya.

9. Bahwa dalil itikad baik pada angka 13 Posita Penggugat ditanggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat tidak memahami makna itikad baik sebagaimana dimaksud, In Casu Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya, maka dimana letak tidak ada itikad baik sebagaimana dimaksud ? perlu dijelaskan kembali terdapat **Berita Acara Rapat tanggal 31 Januari 2018**, yang pada intinya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah sepakat bahwasanya Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya telah berakhir, namun diingkari Penggugat dengan mengajukan Gugatan dengan dalil kelebihan bayar yang nyatanya tidak dapat dijelaskan/diuraikan oleh Penggugat dalam Posita Gugatan.

10. Selanjutnya mengenai Permohonan Sita Jaminan Penggugat, Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa dalam angka 2 (dua) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 82-83. Berbunyi :



**2. Barang yang dimohon agar disita harus disebutkan dalam surat gugatan atau permohonan tersendiri secara jelas dan terperinci.**

In Casu Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci, terutama mengenai letak, batas dan luas mengenai objek yang dimohonkan untuk disita, maka mengenai conservatoir beslag Penggugat, sangat beralasan hukum untuk ditolak.

**11.** Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan, tidak menguraikan/menjelaskan kelebihan bayar seperti yang didalilkan, selanjutnya dalam Hukum Acara Perdata, dikenal sebuah asas yang menjadi pegangan para pihak. ***Seseorang yang mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya hak atau suatu peristiwa.***

Asas ini diatur didalam pasal 163 HIR yang kemudian dikenal dengan asas:

**"ACTORI INCUMBIT PROBATIO".**

In Casu Penggugat tidak dapat menjelaskan, kelebihan bayar sebagaimana dimaksud, adapun mengenai pembayaran sebagaimana maksud Penggugat, merupakan kewajiban Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya, maka sangat beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat ditolak.

Bahwa ketidakmampuan menguraikan/menjelaskan kelebihan bayar seperti yang didalilkan Penggugat, dikaitkan dengan Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP), nomor SPDP/10/III/2020/Reskrim tertanggal 4 Maret 2020, yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Negeri Kota Semarang, saat ini Sdr. Santoso/Penggugat telah tercantum sebagai Tersangka. Maka ***Patut diduga Gugatan Penggugat adalah untuk menunda proses Hukum Pidana atas Laporan Polisi oleh Tergugat.*** Yang mana perbuatan tersebut jelas merusak marwah Pengadilan sebagai tempat mencari keadilan, bukan sebagai tempat pengajuan Gugatan guna menunda proses hukum lainnya.

Bukti nyata bahwasanya Gugatan Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas dan diajukan guna menghambat proses hukum Pidana, adalah dalam sidang Mediasi Perkara nomor : 150/Pdt.G/2020/PN.Smg. pada Pengadilan Negeri Semarang, Penggugat meminta kepada Tergugat agar mencabut Laporan Polisi sebagaimana tersebut diatas.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana uraian tersebut di atas yang sudah dijelaskan panjang lebar atas dalil Eksepsi dan Jawaban Tergugat, dalam hal ini Tergugat menolak dengan tegas atas dalil-dalil Gugatan Penggugat selebihnya, oleh karena secara fakta dan bukti hukum, Gugatan Penggugat sangat tidak berdasar dan harus dinyatakan di tolak seluruhnya dan atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima.

### **DALAM REKONVENSI :**

Bahwa Tergugat selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dalam hal ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang dimuat dalam Eksepsi dan Jawaban Gugatan dalam konvensi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil Rekonvensi;
2. Bahwa merujuk pada Pasal 132 a Ayat (1) HIR yang menyatakan, "Tergugat dapat mengajukan Gugat balas (reconventie = rekonvensi)" serta Asas Hukum Acara Perdata mengenai sederhana, cepat dan biaya ringan yang ditujukan demi mempersingkat waktu dan efisiensi dalam mencari keadilan, maka dengan ini Tergugat Konvensi mengajukan Rekonvensi, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa objek sengketa pada mulanya dijadikan objek kerjasama pembangunan perumahan Prajurit, Purnawirawan dan umum oleh Penggugat Rekonvensi yang diwakili oleh Turut Tergugat Konvensi dengan badan hukum PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi, yang tertuang dalam 3 Akta Notaris yaitu :
  - I. Akta Perjanjian Kerjasama No. 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh Notaris Mariana Subagia, SH;
  - II. Akta Addendum No. 38 tanggal 26 April 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Agung Iriantoro, SH, MH;
  - III. Akta Addendum No.21 tanggal 25 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Dr. Agung Iriantoro, SH, MH.

Adapun uraian akta-akta tersebut diatas yaitu :

- I. Perjanjian Kerjasama awal antara YKPP/Turut Tergugat Konvensi yang mewakili PT. MegahRealtyndo Indah/Penggugat Rekonvensi dengan PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi tertuang dalam Akta Notaris Mariana Subagia, SH Nomor : 19 tanggal 28 Maret 2014 yang isinya antara lain sebagai berikut :

Halaman 26 dari 53 hal Putusan Nomor 740/PDT/2020/PT DKI



**a. Pihak Pertama :**

Tuan Harry Yuwono;

Tuan Insinyur Muhlim Asyrof;

Doktorandus Raden Joeliarso Boedhisetyo.

Ketiganya selaku Ketua, Sekertaris dan Bendahara dari Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP)/Turut Tergugat Konvensi, dalam Akta ini mewakili PT. MegahRealtyndo Indah (PT.MRI) Penggugat Rekonvensi.

**Pihak Kedua :**

Nyonya Dewi Handayani.

Dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi

**b. Bahwa tanah milik PT. MegahRealtyndo Indah/Penggugat Rekonvensi yang dipergunakan untuk pelaksanaan Perjanjian Kerjasama seluas 102.660 m<sup>2</sup> dengan harga perolehan (Nilai Pokok tanah awal) senilai Rp8.885.687.083.- yang terdiri dari :**

- Tanah tidak bermasalah/tidak dalam sengketa yang dapat dikerjakamkan untuk dikelola Pihak Kedua (PT. Griya Hijau Lestari) seluas 86.912 m<sup>2</sup>;
- Tanah bermasalah/bersengketa seluas ±15.748 m<sup>2</sup> yang pengurusan dan penyelesaiannya diserahkan kepada Pihak Kedua/Tergugat Rekonvensi.

**c. Pembangunan sebanyak 472 unit dengan rincian sbb :**

- Bangunan satu lantai sebanyak 280 unit terdiri dari :  
Rumah Type 36/72 sebanyak 152 unit;  
Rumah Type 45/90 sebanyak 72 unit;  
Rumah Type 50/102 sebanyak 23 unit;  
Rumah Type 60/119 sebanyak 33 unit;
- Bangunan dua lantai sebanyak 192 unit terdiri dari :  
Rumah Type 68/102 sebanyak 28 unit;  
Rumah Type 89/126 sebanyak 33 unit;  
Town House Type 110/100 sebanyak 59 unit;  
Ruko Type 90/90 sejumlah 72 unit;

II. Pada pelaksanaan Perjanjian Kerjasama awal PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan perjanjian secara tepat waktu, namun atas dasar kebijakan Turut Tergugat Konvensi/Pihak Pertama dalam Akta ini, PT. Griya Hijau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lestari/Tergugat Rekonvensi diberikan tambahan waktu, yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kerjasama Nomor : 38 tanggal 26 April 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Dr. Agung Iriantoro, SH, MH, dengan kesepakatan sebagai berikut :

**a. Pihak Pertama/Tergugat Rekonvensi :**

Sdr. Santoso bertindak untuk dan atas nama PT. Griya Hijau Lestari, berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan dari Direktur Utama tertanggal 17 April 2017, dan telah mendapatkan persetujuan dari Komisaris Perseroan yaitu Tuan Sutarmin

**Pihak Kedua/Turut Tergugat Konvensi :**

Tuan Laksamana Muda Tentara Nasional Indonesia (TNI) Harry Yuwono;

Tuan Mayor Jendral Tentara Nasional Indonesia (TNI) Insinyur Muhlim Asyrof.

Keduanya selaku Ketua, Sekertaris dari Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP)/Turut Tergugat Konvensi, dalam Akta ini mewakili PT. MegahRealtyndo Indah (PT.MRI)/ Penggugat Rekonvensi.

**b. Waktu Perpanjangan PKS s.d. 28 Agustus 2017;**

**c. Tanah/lahan yang dikerjasamakan terbatas pada Tanah/lahan yang sudah dibangun sejumlah 120 unit dengan rincian sebagai berikut :**

- 55 unit Type 36/72 Rumah TNI/Polri yang belum terjual;
- 37 unit Rumah umum yang sudah terjual;
- 28 unit Rumah umum yang belum terjual.

**d. Cara pembagian hasil :**

- Uang Jaminan Pelaksanaan sebesar **Rp.2.000.000.000,-** yang sudah dibayarkan pada waktu Perjanjian Kerjasama Awal menjadi milik YKPP/Turut Tergugat Konvensi;

- **Uang Pembayaran Angsuran Tahap Pertama sebesar Rp.3.000.000.000,- yang sudah dibayarkan pada waktu Perjanjian Kerjasama awal menjadi milik YKPP/Turut Tergugat Konvensi;**

Halaman 28 dari 53 hal Putusan Nomor 740/PDT/2020/PT DKI





➤ Dana hasil penjualan 55 unit Rumah TNI/Polri yang belum terjual, seluruhnya atau 100% (**Rp.6.765.000.000,-**) untuk YKPP/Turut Tergugat Konvensi;

➤ Dana hasil penjualan 37 unit Rumah Umum yang sudah terjual, seluruhnya atau 100% untuk PT. Griya Hijau Lestari;

➤ Dana hasil penjualan bruto 28 unit Rumah Umum yang belum terjual, 70% untuk PT. Griya Hijau Lestari dan 30% (**Rp.3.395.100.000,-**) untuk YKPP/Turut Tergugat Konvensi.

e. Pihak Pertama/Tergugat Rekonvensi mendapat prioritas untuk melanjutkan Perjanjian Kerjasama terhadap sisa tanah yang belum dibangun setelah perpanjangan Perjanjian Kerjasama selesai dengan luasan tanah dan besaran harga baru yang akan disepakati oleh kedua belah pihak apabila PT. Griya Hijau Lestari tidak wanprestasi;

f. Kewajiban pembayaran PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi kepada YKPP/Turut Tergugat Konvensi sebesar Rp.30.700.800.000,- yang terdiri dari :

➤ Nilai Pokok Tanah

86.912 m<sup>2</sup> x Rp275.000,- = Rp 23.900.800.000,-

➤ Nilai Bagi Hasil

Keuntungan sebesar 40% = Rp 6.800.000.000,-

g. Jangka Waktu Kerjasama selama 33 bulan (TMT 28 Maret 2014 s.d 28 Desember 2016).

III. Bahwa kemudian kembali PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan kewajibannya, kali ini dengan alasan konsumen (prajurit/purnawirawan) tidak dapat segera melaksanakan Akad Kredit karena ditolak pihak bank atau sedang dinas luar dan atau pendidikan di luar kota. Selanjutnya mengingat tujuan dasar Perjanjian Kerjasama ini gunanya untuk perumahan Prajurit dan Purnawirawan, maka PT. Griya Hijau Lestari diberikan kesempatan untuk kedua kalinya.

Maka pada tanggal 25 September 2017 dilaksanakan Addendum PKS Kedua kalinya yang tertuang dalam Akta Notaris Dr. Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Irianoro, SH, MH Nomor : 21 dengan kesepakatan sebagai berikut:

**a. Pihak Pertama :**

Sdr. Santoso bertindak selaku Direktur Utama PT. Griya Hijau/Tergugat Rekonvensi Lestari. Dan telah mendapatkan persetujuan dari Komisaris Perseroan yaitu Tuan Sutarmin.

**Pihak Kedua :**

Tuan Laksamana Muda Tentara Nasional Indonesia (TNI) Harry Yuwono;

Tuan Mayor Jendral Tentara Nasional Indonesia (TNI) Insinyur Muhlim Asyrof.

Keduanya selaku Ketua, Sekertaris dari Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP)/Turut Tergugat Konvensi, dalam Akta ini mewakili PT. MegahRealtyndo Indah (PT.MRI)/Penggugat Rekonvensi.

**b.** Waktu Perpanjangan PKS : s.d. 20 Oktober 2017;

**c.** Lahan yang dikerjasamakan : sama dengan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama (Akta Perjanjian Kerjasama No. 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh Notaris Mariana Subagia, SH);

**d.** Cara Pembagian Hasil : sama dengan Akta Perjanjian Kerjasama No. 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh Notaris Mariana Subagia, SH;

**e.** Hak Prioritas PT. GHL : sama dengan Akta Perjanjian Kerjasama No. 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh Notaris Mariana Subagia, SH; Syarat yang harus dipenuhi PT. GHL, antara lain :

- 1) Menyerahkan kepada Pihak Kedua (YKPP/Turut Tergugat Konvensi) seluruh surat perijinan asli (Site Plan, Surat Ijin Prinsip, Surat Ijin Mendirikan Bangunan dll).
- 2) Rencana tahapan pembangunan harus sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui Pihak Kedua (YKPP/Turut Tergugat Konvensi) dan sesuai Site Plan.
- 3) Setiap perubahan dalam pelaksanaan proyek harus mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Kedua (YKPP/Turut Tergugat Konvensi).



- 4) Jika terjadi klaim dari Pihak Ketiga terhadap hasil pembangunan rumah tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Pertama (YKPP/Turut Tergugat Konvensi).
- 5) Jika terjadi *claim* dari Pihak Ketiga terhadap tanah yang dikerjasamakan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua (YKPP/Turut Tergugat Konvensi) untuk penyelesaiannya.
- 6) Pihak Pertama (PT. Griya Hijau Lestari) berkewajiban menyediakan sarana dan prasarana termasuk jalan, listrik dan air di lingkungan perumahan yang dikerjasamakan.

Bahwa kemudian pada tanggal 23 Januari 2018 PT. Griya Hijau Lestari/Tegugat Rekonvensi telah melaksanakan seluruh kewajiban pembayarannya kepada YKPP/Turut Tergugat Konvensi sesuai Perjanjian Kerjasama sebesar **Rp.15.160.100.000,-**, namun terdapat dana yang ditahan sebagai Retensi oleh Bank BTN Semarang sebesar **Rp.384.300.000,-** dan akan dikembalikan oleh Bank BTN kepada YKPP/Turut Tergugat Konvensi setelah pekerjaan sarpras di perumahan TNI/Polri selesai. Jadi seluruh dana dari PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi yang sudah diterima dan masuk ke rekening YKPP/Turut Tergugat Konvensi sampai tanggal 23 Januari 2018 sebesar Rp.15.160.100.000,- dikurangi Rp.384.300.000,- = **Rp.14.775.800.000,-** yang terdiri dari :

- a. **Pokok Tanah** (18.103 m2 X Rp.275.000,-) = Rp.4.978.325.000,-
- b. **Keuntungan** (Bagi Hasil, Denda dan Kompensasi) = Rp.9.797.475.000,-

Selanjutnya pada tanggal 31 Januari 2018, terjadi kesepakatan antara YKPP/Turut Tergugat Konvensi, PT. Megah Realtyndo Indah /Penggugat Rekonvensi dan Sdr. Santoso selaku Direktur Utama PT. Griya Hijau Lestari yang dituangkan dalam Berita Acara Rapat tanggal 31 Januari 2018, yang pada intinya menyatakan Perjanjian Kerjasama sebagaimana dituangkan dalam :

- I. Akta Perjanjian Kerjasama No. 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh Notaris Mariana Subagia, SH;
- II. Akta Addendum No. 38 tanggal 26 April 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Agung Iriantoro, SH, MH;



III. Akta Addendum No.21 tanggal 25 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Dr. Agung Iriantoro, SH, MH.

Disepakati telah berakhir dan atau Perjanjian Kerjasama telah ditutup, yang mana dalam Berita Acara Rapat sebagaimana dimaksud diatas, ditanda tangani oleh Para Pihak dalam Perjanjian Kerjasama termasuk oleh Sdr. Santoso yang pada saat itu selaku Direktur Utama PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi.

Kemudian Berita acara Rapat tersebut ditindak lanjuti oleh Ketua YKPP/Turut Tergugat konvensi, melalui Surat Ketua YKPP Nomor: B/52/YKPP/II/2018 tanggal 5 Februari 2018 tentang Pernyataan Penutupan Perjanjian Kerjasama dengan PT.Griya Hijau Lestari.

Adapun pertimbangan dilaksanakannya penutupan Perjanjian Kerjasama dengan PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut :

a. **PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi telah menyelesaikan sisa kewajiban pembayaran** kepada YKPP/Turut Tergugat konvensi pada tanggal 23 Januari 2018, **sehingga seluruh kewajiban pembayaran sesuai Akta Perjanjian Kerjasama sebesar Rp.15.160.100.000,- telah lunas.**

b. **PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi telah menyelesaikan seluruh administrasi yang diperlukan** oleh masing-masing instansi pemerintah terkait untuk pelaksanaan pemasangan/pembangunan sarpras di lingkungan perumahan TNI/Polri.

c. Dana YKPP/Turut Tergugat konvensi sebesar Rp.384.300.000,- yang ditahan BTN sebagai Retensi akan dikembalikan kepada YKPP/Turut Tergugat konvensi apabila seluruh sarpras di perumahan TNI/Polri selesai dilaksanakan oleh masing-masing instansi pemerintah terkait, **bukan oleh PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi.**

Bahwa dalam Akta Perjanjian Kerjasama dan Akta Addendum diatas, adalah dalam ***rangka penyelesaian masalah objek tanah dan pembangunan perumahan prajurit/purnawirawan dan umum, tidak mencakup jual beli atau peralihan hak;***

4. Bahwa seluruh Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) objek sengketa, adalah atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang mana tidak pernah diperjualbelikan dan atau dilakukan peralihan hak;



5. Bahwa hak kepemilikan atas tanah Penggugat Rekonvensi, tercantum dalam beberapa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), yang saat ini Sertipikat tersebut, berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi, selanjutnya berdasarkan **Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah** yang berbunyi :

***'Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan'***

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka secara de facto dan de jure jelas, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah atas objek sengketa;

6. Bahwa saat ini terdapat 46 (*empat puluh enam*) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi, yang secara **nyata menyebabkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi**;

7. Selanjutnya mengenai rincian Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Penggugat Rekonvensi, yang dikuasai Tergugat Rekonvensi tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi, adalah sejumlah 46 (*empat puluh enam*), dengan rincian sebagai berikut :

No	Nomor r SHGB	Atas Nama	Nomor Identifikasi Bidang (NIB)	Lokasi & Luas M <sup>2</sup>
1	6690	PT. Megah Realtyndo Indah/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi	09443	Lokasi :BX3  Luas :100 M <sup>2</sup>
2	6786	PT. Megah Realtyndo Indah/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi	09811	Lokasi :BX 3A  Luas : 100 M <sup>2</sup>
3	6787	PT. Megah Realtyndo Indah/Tergugat Konvensi/Penggugat	09812	Lokasi :BX 5  Luas : 100 M <sup>2</sup>





		<b>Rekonvensi</b>		
<b>4</b>	<b>6680</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09438	Lokasi :BX 6  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>5</b>	<b>6679</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09437	Lokasi :BX 7  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>6</b>	<b>6678</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09436	Lokasi :BX 8  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>7</b>	<b>6675</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09433	Lokasi :BX 11  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>8</b>	<b>6770</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09846	Lokasi :BX 18 A  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>9</b>	<b>6671</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09847	Lokasi :BX 20  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>10</b>	<b>6772</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09848	Lokasi :BX 21  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>11</b>	<b>6773</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09849	Lokasi :BX 22  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>12</b>	<b>6774</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09850	Lokasi :BX 23  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>13</b>	<b>6775</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b>	09851	Lokasi :BX 23 A



		<b>Rekonvensi</b>		Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>14</b>	<b>6776</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09852	Lokasi :BX 25  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>15</b>	<b>6777</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09853	Lokasi :BX 26  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>16</b>	<b>6778</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09854	Lokasi :BX 27  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>17</b>	<b>6779</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09855	Lokasi :BX 28  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>18</b>	<b>6780</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09856	Lokasi :BX 29  Luas : 100 M <sup>2</sup>
<b>19</b>	<b>6781</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09857	Lokasi :BX 30  Luas : 104 M <sup>2</sup>
<b>20</b>	<b>6782</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09858	Lokasi :BX 31  Luas : 105 M <sup>2</sup>
<b>21</b>	<b>6783</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09859	Lokasi :BX 32  Luas : 104 M <sup>2</sup>
<b>22</b>	<b>6713</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09860	Lokasi :BX 33  Luas : 103 M <sup>2</sup>
<b>23</b>	<b>6692</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b>	09445	Lokasi :CX 1  Luas : 232 M <sup>2</sup>



		<b>Rekonvensi</b>		
<b>24</b>	<b>6693</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09446	Lokasi :CX 2  Luas : 107 M <sup>2</sup>
<b>25</b>	<b>6788</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09813	Lokasi :CX 3  Luas : 106 M <sup>2</sup>
<b>26</b>	<b>6789</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09814	Lokasi :CX 3 A  Luas : 106 M <sup>2</sup>
<b>27</b>	<b>6790</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09815	Lokasi :CX 5  Luas : 105 M <sup>2</sup>
<b>28</b>	<b>6791</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09816	Lokasi :CX 6  Luas : 105 M <sup>2</sup>
<b>29</b>	<b>6792</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09817	Lokasi :CX 7  Luas : 104 M <sup>2</sup>
<b>30</b>	<b>6793</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09818	Lokasi :CX 8  Luas : 103 M <sup>2</sup>
<b>31</b>	<b>6794</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09819	Lokasi :CX 9  Luas : 180 M <sup>2</sup>
<b>32</b>	<b>6699</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09452	Lokasi :CX 12  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>33</b>	<b>6700</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b>	09453	Lokasi :CX 12 A



		<b>Rekonvensi</b>		Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>34</b>	<b>6701</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09454	Lokasi :CX 12 B  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>35</b>	<b>6702</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09455	Lokasi :CX 15  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>36</b>	<b>6703</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09456	Lokasi :CX 16  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>37</b>	<b>6704</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09457	Lokasi :CX 17  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>38</b>	<b>6705</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09458	Lokasi :CX 18  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>39</b>	<b>6706</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09459	Lokasi :CX 19  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>40</b>	<b>6707</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09460	Lokasi :CX 20  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>41</b>	<b>6708</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09461	Lokasi :CX 21  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>42</b>	<b>6709</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b> <b>Rekonvensi</b>	09462	Lokasi :CX 22  Luas : 93 M <sup>2</sup>
<b>43</b>	<b>6710</b>	<b>PT. Megah Realtyndo</b> <b>Indah/ Tergugat</b> <b>Konvensi/Penggugat</b>	09463	Lokasi :CX 23  Luas : 93 M <sup>2</sup>



		<b>Rekonvensi</b>		
<b>44</b>	<b>6960</b>	<b>PT. Megah Realtyndo Indah/ Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi</b>	11218	Dinar Mas Raya  Luas : 1.478 M <sup>2</sup>
<b>45</b>	<b>6795</b>	<b>PT. Megah Realtyndo Indah/ Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi</b>	10129	Dinar Mas Raya  Luas : 189 M <sup>2</sup>
<b>46</b>	<b>6796</b>	<b>PT. Megah Realtyndo Indah/ Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi</b>	10130	Dinar Mas Raya  Luas : 187 M <sup>2</sup>
<b>Maka jumlah sebenarnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang dikuasai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sejumlah 46 (empat puluh enam), dengan total luas 6.334 M<sup>2</sup></b>				

8. Bahwa kemudian saat ini terdapat kios-kios yang disewakan oleh Tergugat Rekonvensi tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi, sebagaimana bukti :

- Kwitansi tertanggal 5 Maret 2018, mengenai penyerahan biaya kontrak lahan jalan dinar mas, yang diserahkan oleh Ibu Tati Ristiani/Bakmi Gendut, sejumlah Rp.400.000,- (empat ratus ribu rupiah) dan diterima oleh pihak PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi;
- Kwitansi tertanggal 5 April 2019, mengenai penyerahan biaya kontrak lahan jalan dinar mas, yang diserahkan oleh Ibu Umi Muliati, sejumlah Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan diterima oleh pihak PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi;

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menguasai 46 (empat puluh enam) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan menyewakan kios milik Penggugat Rekonvensi diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi, dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana unsur Pasal 1365 KUHPerdara yang mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

- **Ada perbuatan melawan hukum;**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penguasaan 46 (empat puluh enam) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Penggugat Rekonvensi, oleh Tergugat Rekonvensi, dan perbuatan pencabutan plang papan nama oleh Tergugat Rekonvensi, yang seluruhnya dilakukan tanpa Persetujuan Penggugat Rekonvensi, merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

- **Ada kesalahan;**

Perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi mengenai penguasaan 46 SHGB milik Penggugat Rekonvensi dan menyewakan kios tanpa seizin Penggugat Rekonvensi, dilakukan dengan unsur kesengajaan, menyebabkan terganggunya target utama proyek tersebut yaitu pembangunan perumahan untuk prajurit dan purnawirawan, serta kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi;

- **Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;**

Perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi, yang secara nyata dan diakui oleh Tergugat Rekonvensi dalam dalil Posita Gugatan Konvensi, menyebabkan kerugian Materiil dan Imateriil;

- **Ada Kerugian.**

Adapun kerugian Materiil dan Imateriil, yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

**Materiil :**

- Kerugian atas kontrak lahan apabila diakumulasikan dalam 2 tahun sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kerugian atas kehilangan plang papan nama sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kerugian akibat penguasaan 46 (empat puluh enam) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Penggugat Rekonvensi, oleh Tergugat Rekonvensi yang apabila diperjualbelikan, dapat dikalkulasikan menjadi sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah);
- Kerugian membayar jasa Advokat atas Laporan Polisi Nomor : LP/B/20/II/JATENG/RESTABES SMG/SEK.TBLNG tanggal 27 Februari 2020 dan jasa Advokat atas Gugatan aquo sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

**Immateriil :**

Halaman 39 dari 53 hal Putusan Nomor 740/PDT/2020/PT DKI



- Adapun nilai kerugian atas waktu dan tenaga, apabila diperkirakan senilai Rp.15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah), mengingat nama baik Penggugat Rekonvensi telah tercermar.

**Maka Total Kerugian Penggugat Rekonvensi Adalah Sebagai Berikut :**

Materil : Rp.40.320.000.000,- (empat puluh miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Immaterial : Rp.15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah).

**+(ditambahkan)**

Menjadi = **Rp.55.320.000.000,-** (lima puluh lima miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah).

**10. Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) :**

Bahwa untuk menjamin Gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat Rekonvensi mohon agar diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa :

- Tanah berikut bangunan diatasnya terletak di jalan DR. Suparno Rt.001/001 Kelurahan Arcawinangun Kec. Purwokerto Timur, Kab. Banyumas; dan
- Tanah berikut bangunan Jl. Dinar Mas Raya Ruko. BX 55-56 Meteseh Tembalang Semarang Jawa Tengah.

**11. Permohonan Putusan Serta Merta (*UITVOERBAAR BIJ VORRAD*) :**

Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan uraian dan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, serta terdapat pengakuan Tergugat Rekonvensi. Maka sesuai ketentuan Pasal 180 HIR ayat 1, sangat beralasan apabila Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vorrade*), meskipun ada Banding, Kasas maupun Peninjauan Kembali;

**12. Dwangsom :**

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim Perkara No: 168/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST, untuk menetapkan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari kepada Penggugat



Rekonvensi/Tergugat Konvensi, setiap ia lalai memenuhi isi Putusan terhitung Putusan telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Sehubungan dengan uraian Jawaban baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara dan Gugatan Rekonvensi, maka sangat beralasan kiranya apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan/menjatuhkan amar Putusan sebagai berikut :

**I. DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat Untuk Seluruhnya;
2. Menjatuhkan putusan sela dan memutuskan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

**II. DALAM REKONVENSI :**

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Berita Acara Rapat tanggal 31 Januari 2018, yang disepakati oleh PT. MegahRealtyndo Indah/Penggugat Rekonvensi, YKPP/Turut Tergugat Konvensi, dan PT. Griya Hijau Lestari/Tergugat Rekonvensi yang didalamnya terdapat tanda tangan Sdr.Santoso In Casu adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, adalah sah dan mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak In Casu;
3. Menyatakan sah dan mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak In Casu Surat Ketua YKPP Nomor: B/52/YKPP/II/2018 tanggal 5 Februari 2018, perihal Penutupan/pengakhiran Perjanjian Kerjasama, sebagaimana tercantum dalam :
  - I. Akta Perjanjian Kerjasama No. 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh Notaris Mariana Subagia, SH;
  - II. Akta Addendum No. 38 tanggal 26 April 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Agung Iriantoro, SH, MH;
  - III. Akta Addendum No.21 tanggal 25 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Dr. Agung Iriantoro, SH, MH;
4. Menyatakan telah berakhirnya hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, baik itu yang tercantum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya dan serta Akta, Kuasa atau Surat turunan lainnya;

5. Menyatakan perbuatan penguasaan 46 (empat puluh enam) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam hal menyewakan kios yang berada di jalan dinar mas atau diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan seketika 46 (empat puluh enam) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Moriil dan Immateriil sebesar **Rp.55.320.000.000,-** (lima puluh lima miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah), secara tunai dan sekaligus;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi, berupa :

- Tanah berikut bangunan diatasnya terletak di jalan DR. Suparno Rt.001/001 Kelurahan Arcawinangun Kec. Purwokerto Timur, Kab. Banyumas. Dan
- Tanah berikut bangunan Jl. Dinar Mas Raya Ruko. BX 55-56 Meteseh Tembalang Semarang Jawa Tengah.

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij Voorrad) walaupun ada banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi, untuk membayar dwangsom sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Setiap ia lalai memenuhi isi Putusan terhitung putusan telah memiliki kekuatan hukum tetap;

12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Halaman 42 dari 53 hal Putusan Nomor 740/PDT/2020/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

Demikian Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonvensi ini kami sampaikan, apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, **Turut Tergugat** telah memberikan jawaban sebagai berikut:

## I. **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil dan alasan Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. **Gugatan Penggugat mengandung cacat formil**, adapun uraian nya adalah sebagai berikut :

### a) **Eksepsi Perubahan Gugatan :**

- Bahwa dalam Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering ("RV"), yang menyatakan bahwa:

"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, **tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.**"

Hal mana mengenai Pasal 127 diatas mengenai pembatasan perubahan Gugatan sejalan dengan Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan: perubahan gugatan mengenai **materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak.**

- Putusan MA-RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 : Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat;
- Putusan MA-RI No.1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976 :Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;

Bahwa berdasarkan kepada urain Eksepsi ini, yang disertai dengan dasar dan alasan hukum. Maka sangat beralasan apabila





Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, **agar mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat dengan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

**b) Cacat Formil Gugatan Penggugat Terkait Kompetensi**

**Relatif :**

- Bahwa pemilihan pengajuan Gugatan Penggugat didasarkan pada Akta No.19 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat oleh Notaris Mariana Subagia, SH, yang mana Akta Notaris tersebut, berdasarkan kesepakatan para pihak dalam Akta Notaris No.19 tanggal 28 Maret 2014, telah berakhir/ditutup. sebagaimana tercantum dalam :

**Berita Acara Rapat tanggal 31 Januari 2018.**

**Berdasarkan Berita Acara Rapat tersebut, maka demi hukum semua isi pasal demi pasal, kata demi kata yang diatur didalamnya telah gugur dan atau tidak berlaku lagi. selanjutnya dalam hal pengajuan/ pemilihan Pengadilan Negeri yang berwenang tidak dapat didasarkan pada Akta tersebut atau dalam arti lain Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara In Casu;**

- Bahwa sehubungan hal diatas, seharusnya Gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri Semarang, dimana Objek sengketa berada dan sesuai dengan domisili hukum Tergugat.

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi mengenai Kompetensi relative diatas, In Casu ***Penggugat telah salah/keliru memilih Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai pengadilan yang mengadili perkara In Casu***, Maka dengan demikian, ***mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO).***

**c) Eksepsi Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas atau obscur libel.**

- Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas dimana dan atau berbatasan dengan siapa, batas batas objek tanah objek sengketa. Yang mana seharusnya batas-batas tanah dalam suatu sengketa harus



jelas dan terang sebagaimana dinyatakan dalam kaidah hukum :

Putusan MA RI No. 1391.K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979 yang menyatakan :

***“karena Gugatan Penggugat tidak jelas batas batas dusun sengketa di Gugat, hanya disebutkan saja, maka Gugatan tidak dapat diterima”***

Jo

Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan :

***“gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.***

Bahwa berdasarkan uraian diatas, menjadi bukti sempurna dan meyakinkan bahwa Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas atau obscur libel. Maka dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**d) Eksepsi tentang Daluwarsa.**

- I. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 19 tanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris mariana subagia, SH. Dengan jangka waktu perjanjian 33 (tiga puluh tiga) bulan, terhitung sejak 28 Maret 2014 sampai dengan 28 Desember 2016;
- II. Akta Addendum Perjanjian Kerjasama No.38 tanggal 26 April 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Agung Irianto, SH., M.H. dengan jangka waktu berlaku sejak ditandatanganinya dan akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum setelah kewajiban pihak pertama/Penggugat dibayarkan seluruhnya, selambat-lambatnya 28 Agustus 2017;
- III. Akta Addendum Perjanjian Kerjasama No.21 tanggal 26 September 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Agung Irianto, SH., M.H. dengan jangka waktu berlaku sejak ditandatanganinya dan akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum setelah kewajiban pihak pertama/Penggugat dibayarkan seluruhnya, selambat-lambatnya 20 Oktober 2017.



Uraian Akta Notaris beserta Addendumnya diatas, yang menjelaskan hubungan hukum antara para pihak In Casu, telah berakhir, dalam segi jangka waktu perjanjian tersebut diatas, yang kemudian dikaitkan dengan **Berita Acara Rapat tertanggal 31 Januari 2018, berlokasi di Tembalang Semarang, antara Penggugat, Turut Tergugat dan Tergugat, yang pada intinya menyatakan para pihak sepakat bahwasanya Perjanjian Kerjasama telah berakhir.** Maka keseluruhan Akta diatas tidak dapat dijadikan dasar Gugatan, sebagaimana Gugatan Penggugat.

**e) Gugatan kurang pihak (minus in persona).**

Bahwa hubungan hukum para pihak In Casu, dituangkan dalam Akta Notaris, maka Notaris sebagai pihak yang membuat Akta, wajib ditarik sebagai pihak dalam Gugatan. Namun In Casu Penggugat tidak melibatkan Notaris selaku pembuat Akta. **Maka jelas dalam hal ini Gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan kurang pihak (minus in persona).**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Eksepsi diatas, maka Turut Tergugat dengan ini mohon kepada Yth. Majelis Hakim In Casu agar berkenan memutuskan :

1. Menerima Eksepsi Tergugat Untuk Seluruhnya;
2. Menjatuhkan Putusan sela dan memutuskan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka perkenankan Turut Tergugat menyampaikan dalil-dalil Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah Turut Tergugat tanggapi sebagaimana diuraikan diatas dalam bagian Eksepsi, menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Turut Tergugat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat terkecuali segala sesuatu yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa sebelum Turut Tergugat menanggapi lebih lanjut Gugatan Penggugat, perlu dijelaskan terlebih dahulu, bahwasanya saat ini Penggugat, mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Semarang,



dengan perkara nomor : 150/Pd.G/2020/PN.Smg tertanggal 15 April 2020, dengan **materi Gugatan, objek dan Para Pihak yang sama dan bertendensi timbulnya 2 (dua) Putusan yang bertentangan**, dikaitkan dengan Eksepsi diatas dengan ini, mohon kepada Majelis Hakim In Casu dapat menolak Gugatatan Penggugat;

4. Bahwa menanggapi Gugatan Penggugat pada angka 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 Turut Tergugat tanggapi sebagai berikut :

a) Bahwa keseluruhan Akta Notaris beserta Addendumnya, telah berakhir berdasarkan jangka waktu perjanjian, Berita Acara Rapat tertanggal 31 Januari 2018 antara Penggugat, Turut Tergugat dan Tergugat, dan Surat Ketua YKPP/Turut Tergugat Nomor : B/52/YKPP/II/2018 tanggal 5 Februari 2018, berdasarkan hal tersebut Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka layak untuk ditolak;

b) Selanjutnya apabila Penggugat tidak menerima Surat Ketua YKPP/Turut Tergugat Nomor : B/52/YKPP/II/2018 tanggal 5 Februari 2018, bagaimana mungkin Penggugat mengetahui secara detail surat tersebut ? Kemudian berdasarkan jangka waktu Perjanjian dan Surat Ketua YKPP/Turut Tergugat Nomor : B/52/YKPP/II/2018 tanggal 5 Februari 2018, hubungan hukum antara para pihak In Casu telah berakhir;

c) Adapun kegiatan-kegiatan sebagaimana dalil Penggugat merupakan kewajiban Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya. Namun dalam Posita Penggugat mendalilkan seolah-olah bukan merupakan kewajiban Penggugat.

5. Bahwa mengenai Posita Penggugat pada angka 7 dan 8, Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut :

d) Bahwa permasalahan internal antara Tergugat dan Turut Tergugat, bukan merupakan kewenangan Penggugat, adapun hal tersebut tidak mempengaruhi Perjanjian Kerjasama antara para pihak In Casu;

e) Bahwa dalam halaman 13 (tiga belas) Akta Perjanjian Kerjasama No.19 tertanggal 28 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mariana Subagia, SH, berbunyi :

*“bahwa terhadap sisa tanah yang bermasalah seluas ± 15.748 M<sup>2</sup> diserahkan pengurusan dan penyelesaiannya kepada Pihak*



*Kedua/Penggugat dengan segala permasalahannya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua/Penggugat"*

Berdasarkan klausa diatas, mengandung arti sebagai berikut :

- Pengugat telah mengetahui segala permasalahan atas objek sengketa;
- Dicantumkan secara tegas dan nyata, segala permasalahan yang ada menjadi tanggung jawab Pihak Kedua/Penggugat.

**6.** Bahwa menanggapi Posita Penggugat angka 9, 10 dan 11, Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut :

**f)** Bahwa keseluruhan pembayaran sebagaimana dimaksud Penggugat, merupakan kewajiban Penggugat berdasarkan Akta Notaris Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya, selanjutnya akan Tergugat buktikan dalam sidang saksi dan pembuktian;

**g)** Bahwa Penggugat tidak cermat dalam memahami Akta Notaris Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya, karena tidak terdapat klausul yang menyatakan terjadi peralihan hak atas tanah didalamnya;

**h)** Bahwa seharusnya kuasa Penggugat memberikan pengertian, apabila terjadi jual beli atas tanah, maka hal tersebut akan dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat PPAT setempat, hal ini seharusnya disadari oleh Kuasa Hukum Penggugat;

**i)** Bahwa guna membuktikan bahwasanya tidak terdapat kelebihan bayar sebagaimana maksud Penggugat, berikut terlampir rincian pembayaran yang telah sesuai berdasarkan kesepakatan para pihak In Casu yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama beserta Addendum:

NO	MITRA	PENGELOLAAN TANAH						KETERANGAN
		LUAS TANAH	DIKELODA (M2)	SISA TANAH	NILAI TANAH			
					POKOK	BAGI HASIL	TOTAL	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	PT. Griya Hijau Lestari		86.912					Akta Notaris Mariana Subagia, SH
	1) Uang Muka Jaminan Proyek						2.000.000.000	no. 19 / Igi, 28-3-2014
	2) Hasil Pejualan kuman kepada Umum 37 unit	4.013					3.000.000.000	
	3) Pembangunan kuman 28 Unit	2.887					3.395.100.000	Add Akta Notaris DR. Agung Irfanrtoro,SH
	4) Pembangunan kuman TNI/ POLRI 55 unit	3.780					6.765.000.000	no. 38 Igi, 28-4-2017
	per unit @ Rp 123.000.000,-	10.862						
	5) PASOS & Fasum 4/6 X 10.862	1.241			18.103 X 275.000			Add Akta Notaris DR. Agung Irfanrtoro,SH No
		18.103	18.103		4.978.325.000	10.181.775.000	15.160.100.000	no. 21 / Igi 25-9-2017
			68.809					
					4.978.325.000			





7. Bahwa dalam Petitum angka 8 (delapan), Penggugat meminta agar Turut Tergugat membayar sejumlah Rp. 12.107.918.500, atas Petitum tersebut, ditanggapi sebagai berikut :

j) Bahwa menurut doktrin *Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (hal. 2)* mengatakan bahwa dalam praktik, perkataan **Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang** yang tidak menguasai barang sengketa atau **tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan**. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

k) Bahwa doktrin diatas membuktikan bahwasanya Penggugat telah keliru memposisikan kedudukan hukum antara Tergugat dan Turut Tergugat.

8. Selanjutnya menanggapi permohonan sita jaminan/conservatoir beslaag Penggugat, ditanggapi Turut Tergugat sebagai berikut :

l) Bahwa dalam SEMA No. 2 Tahun 1962, tertanggal 25 April 1962, pada intinya berbunyi :

Mahkamah Agung menginstruksikan supaya saudara memberi perintah kepada semua juru sita yang berada di bawah pengawasan Saudara **agar penyitaan itu selalu harus dilakukan di tempat dimana barang-barang itu terletak dengan mencocokkan batas-batasnya** dan dengan disaksikan oleh Pamong desa.

Berdasarkan SEMA diatas, bagaimana mungkin dilakukan sita jaminan/conservatoir beslaag, karena In Casu Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah objek sengketa dalam Gugatannya. Bahkan Penggugat secara ceroboh tidak menguraikan nomor-nomor Sertipikat Hak Guna Bangunan objek perkara. Atas dalil Jawaban Gugatan Turut Tergugat diatas, maka sangat beralasan permohonan sita jaminan/conservatoir beslaag ditolak atau tidak dikabulkan.

9. Bahwa Penggugat pada Posita Gugatan hanya mengurai mengenai kewajibannya sesuai Akta Perjanjian Kerjasama beserta Addendumnya, namun tidak dapat menguraikan kelebihan bayar dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat;

10. Bahwa Turut Tergugat memahami, tindakan Penggugat adalah guna menunda proses jalannya hukum Pidana, yang saat ini Penggugat berstatus Tersangka, namun hal tersebut merupakan akibat perbuatan Penggugat;

11. Bahwa Posita lainnya tidak perlu ditanggapi lebih lanjut, karena telah diuraikan dalam Jawaban Gugatan diatas.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah dikemukakan diatas, maka Turut Tergugat dengan ini mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memberikan/menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat Untuk Seluruhnya;
2. Menjatuhkan putusan sela dan memutuskan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Demikian Jawaban Gugatan ini kami sampaikan, apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian permulaan dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Agustus 2020 Nomor 168/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi relatif dari Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;

Halaman 50 dari 53 hal Putusan Nomor 740/PDT/2020/PT DKI



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.566.000 (lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 Agustus 2020 Nomor 168/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst. tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 25 Agustus 2020, sebagaimana ternyata berdasarkan Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 168/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst., selanjutnya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 30 September 2020 serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 15 September 2020 ;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang bahwa sebelum berkas diajukan ke Pengadilan Tinggi pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 September 2020 kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 27 Oktober 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 15 September 2020;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa permohonan banding diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal **25 Agustus 2020** terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal **11 Agustus 2020**, Nomor 168/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst., telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima**;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat dalam perkara aquo tidak mengajukan memori banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut sehingga Pengadilan Tinggi tidak mengetahui alasan apa yang membuat Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding tersebut ;

Menimbang bahwa meskipun Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, tetapi karena Undang-Undang tidak mewajibkan setiap perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan yang dimintakan banding tersebut telah tepat dan adil atau tidak menurut hukum ;

Menimbang bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 Agustus 2020 Nomor 168/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst., maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam Putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam Putusan Tingkat Banding ;

Menimbang bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 Agustus 2020 Nomor 168/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst. dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya dalam peradilan tingkat banding tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui ( HIR) dan RV ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 Agustus 2020, Nomor 168/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst. yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 52 dari 53 hal Putusan Nomor 740/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari **Rabu, tanggal 17 Februari 2021** oleh kami **H. Mohammad Lutfi, S.H., M.H.**, Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **DR. H. Yahya Syam, S.H., M.H.** dan **Sri Andini, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada **hari Kamis, tanggal 25 Februari 2021** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta **Hadi Sukma, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa-kuasa mereka;

## Hakim-Hakim Anggota

## Hakim Ketua Majelis

1. **DR. H. Yahya Syam, S.H., M.H.**  
**M.H.**

**H. Mohammad Lutfi, S.H.,**

2. **Sri Andini, S.H., M.H.**

## Panitera Pengganti

**Hadi Sukma, S.H., M.H.**

### Rincian Biaya Banding :

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| 1. Biaya Meterai        | : Rp 10.000,00  |
| 2. Biaya Redaksi (PNBP) | : Rp 10.000,00  |
| 3. Biaya Proses         | : Rp.130.000,00 |

Jumlah Rp.150.000,00

**(seratus lima puluh ribu rupiah)**