



**PUTUSAN**

**NOMOR 592/PDT/2018/ PT.DKI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**KOPERASI SOPIR TAKSI JAKARTA RAYA ( " Kosti Jaya")**, berkantor di Jalan SD Ragunan, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.Sinaga,SH.SE,MM.MH, Dkk, Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Jl. Salemba Raya No 34-36 Kav E Lt.2 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Maret 2016, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGUT** ;

**LAWAN**

**H. RIZUL SUDARMADISH.MKn.** beralamat di Jalan Alu-Alu No. 5 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur, diwakili oleh Kuasanya bernama Nuratih, SH.Advokat / Pengacara, beralamat di Jalan Alu-alu No. 5 Rawamangun Jakarta Timur, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2015, sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

**Pengadilan Tinggi** tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 3 Oktober 2018 Nomor 592/PEN/PDT/2018/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 2 Maret 2016 Nomor 221/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

*Hal 1 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Juni 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 10 Juni 2015 dalam Register Nomor: 221/Pdt.G/2015/PN.Jkt Tmr. telah menggugat gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (Kosti Jaya) memperoleh status Badan Hukum Nomor 1684/BH/1/1983 tanggal 18 Juni 1983 dan telah diubah dengan Nomor 38/PAD/KWK/9/X/1999 tanggal 11 Oktober 1999 sesuai Surat Keputusan Menteri Koperasi, Pengusaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia;
2. Bahwa Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Kosti Jaya Tahun 1999 sampai dengan saat ini menjadi satu-satunya pedoman dalam rangka beroperasinya Kosti Jaya;
3. Bahwa dalam ketentuan AD/ART tahun 1999 Pasal 20 ayat (1) dinyatakan untuk kepengurusan Kosti Jaya ditetapkan dalam 3 (tiga) tahun dan pengurus terpilih hanya dapat menjabat untuk paling lama 2 (dua) periode atau selama 6 (enam) tahun;
4. Bahwa dalam AD/ART tahun 1999 Kosti Jaya tersebut tidak ada aturan tentang penjualan atau pemindahtanganan asset milik Kosti Jaya;
5. Bahwa Kosti Jaya memiliki beberapa asset di antaranya berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 759/Pondok Kopi yang terletak di Jalan H. Naman, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 04-09-1992 No. 3031/1992 luas 4.993 M2 atas nama KOPERASI SUPIR TAXI JAKARTA RAYA disingkat KOSTI JAYA;
6. Bahwa asset seperti disebutkan di atas tidak dapat dialihkan atau dipindahtanggankan oleh siapa pun dengan dalih apa pun termasuk oleh pihak yang mengaku pengurus dan pengawas Kosti Jaya masa bhakti 2010-2014 yang dipimpin oleh Narang Suryana dan kawan-kawan;
7. Bahwa Narang Suryana dan kawan-kawan yang mengakui dirinya sendiri sebagai pengurus dan pengawas Kosti Jaya masa bhakti 2010-2014 dengan masa bhakti 4 (empat) tahun dan nyata-nyata bertentangan dengan AD/ART Kosti Jaya Tahun 1999 tersebut, telah menjual asset berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 759/Pondok Kopi yang terletak di Jalan H. Naman, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 04-09-1992 No. 3031 luas 4.993 M2, secara tanpa hak dan melawan hukum;

Hal 2 Put. No. 592/Pdt/2018/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

8. Bahwa berdasarkan Surat dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur No. 715/7.31.75/V/2015 tanggal 19 Mei 2015 asset milik Kosti Jaya sebagaimana disebutkan di atas telah beralih hak karena jual beli ke atas nama Perseroan terbatas PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA, berkedudukan di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 03-04-2013 yang dibuat dihadapan Rizul Sudamadi, SH selaku PPAT di Jakarta dan dicatat/didaftar tanggal 04-09-2014;
9. Bahwa yang melakukan penjualan asset milik Kosti Jaya dimaksud adalah Nanang Suryana dan kawan-kawan sebagaimana ternyata dalam LAPORAN HASIL KERJA Pengurus Kosti Jaya Tahun Buku 2013 yang dibuat di Jakarta tanggal 30 April 2014;
10. Bahwa masa bhakti pengurus/pengawas Kosti Jaya selama 4 (empat) tahun sebagaimana pengakuan sepihak dari Nanang Suryana tersebut nyata-nyata telah bertentangan dengan AD/ART Kosti Jaya Tahun 1999 Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi: " Pengurus dipilih untuk masa bhakti selama 3 (tiga) tahun";
11. Bahwa dengan berubahnya masa bhakti dari 3 (tiga) tahun menjadi 4 (empat) tahun sebagaimana dilakukan oleh Nanang Suryana dan kawan-kawan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Peraturan Pemerintah R.I. No. 4 Tahun 1994 (PP RI No. 4 Th. 1994) tentang PERSYARATAN DAN TATA CARA PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN DAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR KOPERASI seperti diatur dalam Pasal 1 dan 2 yang berbunyi sebagai berikut:
  - 1) Perubahan Anggaran Dasar Koperasi yang tidak menyangkut perubahan bidang usaha, penggabungan atau pembagian Koperasi wajib dilaporkan kepada Menteri paling lambat satu bulan sejak perubahan dilakukan,
  - 2) Perubahan anggaran dasar Koperasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib diumumkan oleh Pengurus dalam media massa setempat paling lambat dalam jangka waktu dua bulan sejak perubahan dilakukan, dan dilakukan sekurang-kurangnya dua kali dengan tenggang waktu selama paling kurang empat puluh lima hari;
12. Bahwa Nanang Suryana dan kawan-kawan tidak pernah menjalankan mekanisme sebagaimana diatur dalam PP RI No. 4Th. 1994 tersebut di atas;
13. Bahwa Putusan Pengadilan No. 1617/Pdt.Jkt.Sel Jo. No. 615/Pdt/2011/PT.DKI Jo. No-187/K/Pdt/2013 Tanggal 23 Juni 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, amarnya berbunyi sebagai berikut:
  - 1) Mengabulkan gugatan Para penggugat untuk sebahagian;

Hal 3 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menyatakan Rapat Anggota Luar Biasa Kosti Jaya tanggal 7 September 2005 yang dipimpin oleh Tergugat I dan atau Tergugat II dengan panitia Dekopinwil, KOSTI dan MBAU sebanyak 30 Orang dengan pengamanan 1 (satu) pleton POM AU, bertentangan dengan Undang-undang No. 25 Tahun 1992 dan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Kosti Jaya, sehingga melawan hukum, dan dinyatakan tidak sah, dan segala produknya dinyatakan batal demi hukum;
- 3) Menyatakan Rapat Anggota Tahunan atau Rapat Anggota Luar Biasa (RALB) Kosti Jaya yang dilaksanakan oleh Tergugat III dengan segala produknya setelah gugatan ini diajukan, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
14. Bahwa yang menjadi Tergugat III sebagaimana dalam putusan disebutkan di atas adalah Iwan Suhendra sebagai Ketua Umum (telah meninggal dunia) dan Nanang Suryana masuk dalam kepengurusan sebagai Ketua 1 tersebut;
15. Bahwa tindakan PPAT H. Rizul Sudarmadi, SH yang telah membuat Akta Jual Beli No. 300/2013 Tanggal 03 April 2013 dihadapan para pihak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 759/Pondok Kopi atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 04-09-1992 No. 3031/1992 seluas 4.993 m<sup>2</sup> (empat ribu sembilanratus sembilan puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB): 31.72.031.004.013-0660.0 terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kopi, Jalan Haji Naman Nomor 2 tersebut sebagai objek jual beli adalah sebuah kelalaian dan bertentangan dengan hukum karena tidak didasari dengan perbuatan yang sah dari salah satu pihak/penjual yakni Nanang Suryana dan kawan-kawan dalam mana seharusnya sebagai PPAT H. Rizul Sudarmadi, SH meneliti dan memeriksa apakah pihak penjual mempunyai hak hukum untuk menjual/memindahtangankan tanah milik Kosti Jaya sebagai objek jual beli;
16. Bahwa oleh karena terbitnya Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 03-04-2013 yang dbuat oleh Tergugat PPAT H. Rizul Sudarmadi, SH tidak berdasarkan hukum, maka harus dibatalkan;
17. Bahwa pembatalan Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 03-04-2014 tersebut harus serta-merta diikuti dengan pengembalian Hak Atas Tanah yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) No. 759/Pondok Kopi tersebut kepada Kosti Jaya karena faktanya sekarang tanah dimaksud telah dikuasai dan dipergunakan dalam kegiatan bisnis yaitu sebagai pool bagi armada taksi perusahaan

Hal 4 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertentu yang mana telah menampung sekira 500 (lima ratus) unit taksi, dan menghasilkan pendapatan dengan perincian: 500 Unit taksi x Rp. 20.000,00 sewa per hari x 430 hari sewa (terhitung sejak pembuatan Akta Jual Beli NO. 300/2013 tanggal 03-04-2013 sampai dengan gugatan dimajukan tanggal 10 Juni 2015) yaitu sebesar Rp. 4.300.000.000,00 (empat milyar tiga ratus juta rupiah) dan hal itu dihitung merupakan kerugian yang telah dialami oleh Kosti Jaya;

18. Bahwa adanya kekhawatiran Penggugat akan tindakan Tergugat dan atau Pihak lain untuk mengalihkan atau memindahtangankan kembali tanah perkara kepada Pihak lain sehingga menyulitkan proses pemeriksaan dalam proses persidangan, maka Penggugat mohon putusan sela berupa pengosongan tanah dimaksud dan membebaskan dari segala tindakan eksploitasi dari pihak manapun;
19. Bahwa oleh karena gugatan ini disertai bukti-bukti yang tidak terbantahkan, maka sesuai Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat;
20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menetapkan uang paksa ( dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut: PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 03-04-2013 yang dibuat oleh Tergugat H. Rizul Sudarnadi, SH, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 4.300.000.000,00(empat milyar tiga ratus juta rupiah);
5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan;

Hal 5 Put. No. 592/Pdt/2018/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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

*Ex aequo et bono*, apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut

## **DALAM EKSEPSI GUGATAN**

### **SALAH ALAMAT**

- a. Bahwa kedudukan TERGUGAT dalam perbuatan Hukum Jual Beli antara KOPERASI SUPIR TAXI JAKARTA RAYA (KOSTI JAYA) dengan PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA, sesuai Akta Jual Beli Nomor 300/2013 tertanggal 3 April 2013, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menjalankan jabatannya berdasarkan Pasal 1 Bab I KETENTUAN UMUM UU No. 37 Tahun 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.
- b. Bahwa selaku PPAT Tugas pokok dan kewenangannya diatur dalam UU No. 37 Tahun 1998 tersebut Pasal 2 sebagai berikut:
  - 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
  - 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
    - a. jual beli;
    - b. tukar menukar;
    - c. hibah;
    - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
    - e. pembagian hak bersama;
    - f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
    - g. Pemberian Hak Tanggungan;
    - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
- c. Bahwa oleh karena itu maka produk Akta PPAT yang dibuat oleh TERGUGAT adalah Akta Pejabat Publik, sehingga untuk gugatan pembatalannya harus diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Hal 6 Put. No. 592/Pdt/2018/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)



Oleh karena eksepsi ini menyangkut mengenai Kekuasaan Absolut, maka Majelis yang menangani dan memeriksa perkara ini wajib karena jabatannya untuk mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi tersebut diatas sebelum sidang perkara ini diajukan.

**I. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH OBSCUUR LIBEL (KABUR)**

**Perihal Subyek Gugatan :**

Gugatan sangat tidak cermat dalam menarik dan/atau menentukan subyek gugatan. Hal ini dibuktikan dengan dijadikannya Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) H. Rizul Sudarmadi, SH sebagai tergugat. Tergugat selaku PPAT adalah Pejabat Negara yang dalam melakukan pekerjaannya dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yakni menjalankan jabatan dengan amanah sesuai dengan maksud dan tujuan yang dikehendaki atau kesepakatan para pihak, dilakukan dengan jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak pada salah satu pihak. Dan sudah menjalankan kewajiban antara lain, membacakan Akte dihadapan penghadap dan ditanda tangani pada saat itu juga, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Sehingga hal tersebut telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan Perundang-Undangan. Dengan demikian Akte yang telah dibuat dan ditandatangani para pihak tidak dapat dibatalkan oleh Tergugat kecuali atas kesepakatan Para Pihak.

**II. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, dimana seharusnya ikut digugat pula Para Pihak yang terkait dengan Akte Jual Beli Nomor 300/2013 tertanggal 3 April 2013 yaitu

- KOPERASI SUPIR TAXI JAKARTA RAYA (KOSTI JAYA) yang diwakili oleh Tuan NANANG SURYANA, Tuan SHOLEH, Tuan ADAM BERTUS selaku Penjual;
- PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA yang diwakili oleh Tuan Insinyur SIGIT P. DJOKOSOETONO, MBA selaku Pembeli; -KANTOR PERTANAHAN Kota Administrasi Jakarta Timur selaku instansi yang menerbitkan sertifikat tanah ke atas nama Pembeli;

**III. GUGATAN NEBIS IN IDEM**

- Bahwa Gugatan Penggugat yang menjadi Obyek sengketa adalah berupa satu bidang tanah dengan hak guna bangunan (HGB) No. 759/Pondok Kopi seluas 4993m<sup>2</sup> yang terletak di jalan H. Naman, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit Kota Administrate Jakarta Timur.

Bahwa Penggugat pada tahun 2013 telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat dalam perkara No. 78/PDTG/2013/PN. Jakarta Timur dengan Obyek sengketa yang sama. Atas Gugatan tersebut Pengadilan telah menjatuhkan Putusan dan telah memiliki kekuatan Hukum tetap.

*Hal 7 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bilamana suatu obyek yang disengketakan telah diputuskan dan diadili dan Putusannya telah memperoleh "Kekuatan Hukum Tetap" maka hal ini mengandung arti bahwa "Obyek Sengketa" telah diberikan " Status Hukum." dalam suatu Putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama Obyeknya dengan Putusan Hakim yang terdahulu tersebut maka disini berlaku azas "Nebi In Idem" sehingga dari segi Hukum acara Perdata Azas Nebi In Idem tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para Pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan "Obyek sengketanya".

Bahwa oleh karena itu maka secara Yuridis terhadap kasus dan Pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi adalah merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat seluruhnya kecuali secara jelas dan nyata-nyata diakui Tergugat
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut pembatalan Akta JUal Beli Nomor 300 / 2013 tertanggal 3 April 2013, yang dibuat Tergugat selaku PPAT, karena Akta tersebut sebenarnya dibuat oleh Penjual (KOSTI JAYA) dengan Pembeli (PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA), maka yang berhak membatalkan adalah Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, sedangkan Tergugat hanya bertugas pokok secara kewenangan yang diberikan oleh UU no. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya angka 15 yang mendalilkan tindakan Tergugat adalah sebuah kelalaian dan bertentangan dengan hukum.
5. Bahwa Tergugat dalam membuat Akte Jual Beli No. 300 /2013 tertanggal 3 April 2013, atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 759/ Pondok Kopi, seluas 4993m<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga meter persegi), yang terletak di jalan H. Naman No. 2, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, telah melakukan sesuai peraturan Perundang-Undangan yang berlaku khususnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah berikut prosedur tetap sesuai keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional telah memenuhi syarat yaitu antara lain :
  - a. Melakukan Pengecekan keabsahan sertifikat obyek Jual Beli dikantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
  - b. Melakukan verifikasi data Penjual dan Pembeli termasuk kecakapannya dalam melakukan tindakan Hukum Jual Beli;

Hal 8 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengecek identitas Pihak Penjual dalam hal ini anggaran dasar dan pengesahan pengurus KOSTI JAYA ke Dinas Koperasi yang berwenang;

Mengecek identitas Pihak Pembeli yaitu anggaran dasar PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA berikut pengesahannya dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia serta Direksi yang berwenang mewakili PT tersebut;

Harga sudah disepakati dan sudah dibayar lunas.

Mendaftarkan Balik Nama sertifikat ke atas nama pembeli.

Bahwa semua persyaratan formal untuk membuat Akta Jual Beli No. 300 /2013 tanggal 3 April 2013 telah dipenuhi sesuai Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku, dengan melampirkan dokumen-dokumen yang berkaitan pada angka 5 tersebut diatas, dan dalam faktanya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telak melaksanakan Balik Nama sertifikat tersebut ke atas nama Pembeli, sehingga dengan demikian telah terpenuhi semua persyaratan dan legalitas untuk jual beli tersebut;

Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 16 karena akte Jual Beli yang telah dibuat oleh para Pihak tersebut adalah sah dan mengikat para Pihak karena sebagai akte Otentik yang di tandatangani dihadapan Tergugat selaku PPAT yang berwenang sebagaimana diatur di dalam Perundang-Undangan.

Bahwa Tergugat telah melaksanakan tugas, kewajiban selaku PPAT dengan baik sesuai dengan sumpah jabatan yang di emban. Sehingga hal tersebut telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme sebagaimana diatur dalam peraturan Perundang-Undangan

Bahwa Akta Jual Beli No. 300/2013 tertanggal 3 April 2013 yang dibuat dan ditandatangani sebelum adanya Putusan Mahkamah Agung No. 187/K/PDT/2013 tertanggal 23 Juni 2013 (dua tahun kemudian setelah Akte Jual Beli tersebut dibuat)

Bahwa Penggugat dalam Petitum Penggugat angka 4, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar 4.300.000.000,- (empat milyar tiga ratus juta rupiah) adalah keliru.

Bahwa terhadap tuntutan ini harus dikesampingkan karena tuntutan ganti rugi ini tidak berdasar terkesan mengada-ada. Hal ini dikarenakan :

Tergugat hanya sebagai PPAT yang tugasnya menuangkan kehendak para Pihak kemudian membuat dan menandatangani akte tersebut.

Hal 9 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak mendapat keuntungan /Hak/Bagian apapun dari hasil jual beli tanah tersebut;

Tergugat tidak mengenai dengan Penggugat, sehingga tidak ada relevansinya untuk minta ganti rugi kepada Tergugat; Oleh karenanya Tergugat harus dibebaskan untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut: **Dalam Eksepsi**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

## **DALAM EKSEPSI IV.**

### **GUGATAN SALAH ALAMAT**

- d. Bahwa kedudukan TERGUGAT dalam perbuatan Hukum Jual Beli antara KOPERASI SUPIR TAXI JAKARTA RAYA (KOSTI JAYA) dengan PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA, sesuai Akta Jual Beli Nomor 300/2013 tertanggal 3 April 2013, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menjalankan jabatannya berdasarkan Pasal 1 Bab I KETENTUAN UMUM UU No. 37 Tahun 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.
- e. Bahwa selaku PPAT Tugas pokok dan kewenangannya diatur dalam UU No. 37 Tahun 1998 tersebut Pasal 2 sebagai berikut:
  - 3) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
  - 4) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
    - i. jual beli;
    - j. tukar menukar;
    - k. hibah;
    - l. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); m. pembagian hak bersama;
    - n. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

Hal 10 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI



o. Pemberian Hak Tanggungan;

p. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan; f. Bahwa oleh karena itu maka produk Akta PPAT yang dibuat oleh TERGUGAT adalah Akta Pejabat Publik, sehingga untuk gugatan pembatalannya harus diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Oleh karena eksepsi ini menyangkut mengenai Kekuasaan Absolut, maka Majelis yang menangani dan memeriksa perkara ini wajib karena jabatannya untuk mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi tersebut diatas sebelum sidang perkara ini diajukan.

## V. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH OBSCUUR LIBEL (KABUR)

### Perihal Subyek Gugatan :

Gugatan sangat tidak cermat dalam menarik dan/atau menentukan subyek gugatan. Hal ini dibuktikan dengan dijadikannya Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) H. Rizul Sudarmadi, SH sebagai tergugat. Tergugat selaku PPAT adalah Pejabat Negara yang dalam melakukan pekerjaannya dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yakni menjalankan jabatan dengan amanah sesuai dengan maksud dan tujuan yang dikehendaki atau kesepakatan para pihak, dilakukan dengan jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak pada salah satu pihak. Dan sudah menjalankan kewajiban antara lain, membacakan Akte dihadapan penghadap dan ditanda tangani pada saat itu juga, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Sehingga hal tersebut telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan Perundang-Undangan. Dengan demikian Akte yang telah dibuat dan ditandatangani para pihak tidak dapat dibatalkan oleh Tergugat kecuali atas kesepakatan Para Pihak.

## VI. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, dimana seharusnya ikut digugat pula Para Pihak yang terkait dengan Akte Jual Beli Nomor 300/2013 tertanggal 3 April 2013 yaitu :

- KOPERASI SUPIR TAXI JAKARTA RAYA (KOSTI JAYA) yang diwakili oleh Tuan NANANG SURYANA, Tuan SHOLEH, Tuan ADAM BERTUS selaku Penjual;
  - PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA yang diwakili oleh Tuan Insinyur SIGIT P. DJOKOSOETONO, MBA selaku Pembeli;
- KANTOR PERTANAHAN Kota Administrasi Jakarta Timur selaku instansi yang menerbitkan sertifikat tanah ke atas nama Pembeli;

Hal 11 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI



**VII. GUGATAN NEBIS IN IDEM**

- Bahwa Gugatan Penggugat yang menjadi Obyek sengketa adalah berupa satu bidang tanah dengan hak guna bangunan (HGB) No. 759/Pondok Kopi seluas 4993m<sup>2</sup> yang terletak di jalan H. Naman, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit Kota Administratif Jakarta Timur.
- Bahwa Penggugat pada tahun 2013 telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat dalam perkara No. 78/PDTG/2013/PN. Jakarta Timur dengan Obyek sengketa yang sama. Atas Gugatan tersebut Pengadilan telah menjatuhkan Putusan dan telah memiliki kekuatan Hukum tetap.
- Bahwa bilamana suatu obyek yang disengketakan telah diputuskan dan diadili dan Putusannya telah memperoleh "Kekuatan Hukum Tetap" maka hal ini mengandung arti bahwa "Obyek Sengketa" telah diberikan " Status Hukum." dalam suatu Putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama Obyeknya dengan Putusan Hakim yang terdahulu tersebut maka disini berlaku azas "Nebis In Idem" sehingga dari segi Hukum acara Perdata Azas Nebis In Idem tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para Pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan "Obyek sengketa".

Bahwa oleh karena itu maka secara Yuridis terhadap kasus dan Pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.

**DALAM POKOK PERKARA**

11. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi adalah merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini
12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat seluruhnya kecuali secara jelas dan nyata-nyata diakui Tergugat
13. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut pembatalan Akta Jual Beli Nomor 300 / 2013 tertanggal 3 April 2013, yang dibuat Tergugat selaku PPAT, karena Akta tersebut sebenarnya dibuat oleh Penjual (KOSTI JAYA) dengan Pembeli (PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA), maka yang berhak membatalkan adalah Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, sedangkan Tergugat hanya bertugas pokok secara kewenangan yang diberikan oleh UU no. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya angka 15 yang mendalilkan tindakan Tergugat adalah sebuah kelalaian dan bertentangan dengan hukum.

14. Bahwa Tergugat dalam membuat Akte Jual Beli No. 300 /2013 tertanggal 3 April 2013, atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 759/ Pondok Kopi, seluas

*Hal 12 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI*



4993m<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga meter persegi), yang terletak di jalan H. Naman No. 2, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, telah melakukan sesuai peraturan Perundang-Undangan yang berlaku khususnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah berikut prosedur tetap sesuai keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional telah memenuhi syarat yaitu antara lain :

- g. Melakukan Pengecekan keabsahan sertifikat obyek Jual Beli dikantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
  - h. Melakukan verifikasi data Penjual dan Pembeli termasuk kecakupannya dalam melakukan tindakan Hukum Jual Beli;
  - i. Mengecek identitas Pihak Penjual dalam hal ini anggaran dasar dan pengesahan pengurus KOSTI JAYA ke Dinas Koperasi yang berwenang;
  - j. Mengecek identitas Pihak Pembeli yaitu anggaran dasar PT. LUHUR SATRIA SEJATI KENCANA berikut pengesahannya dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia serta Direksi yang berwenang mewakili PT tersebut;
  - k. Harga sudah disepakati dan sudah dibayar lunas.
  - l. Mendaftarkan Balik Nama sertifikat ke atas nama pembeli.
16. Bahwa semua persyaratan formal untuk membuat Akta Jual Beli No. 300 /2013 tanggal 3 April 2013 telah dipenuhi sesuai Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku, dengan melampirkan dokumen-dokumen yang berkaitan pada angka 5 tersebut diatas, dan dalam faktanya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah melaksanakan Balik Nama sertifikat tersebut ke atas nama Pembeli, sehingga dengan demikian telah terpenuhi semua persyaratan dan legalitas untuk jual beli tersebut;
17. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 16 karena akte Jual Beli yang telah dibuat oleh para Pihak tersebut adalah sah dan mengikat para Pihak karena sebagai akte Otentik yang di tandatangani dihadapan Tergugat selaku PPAT yang berwenang sebagaimana diatur di dalam Perundang-Undangan.
18. Bahwa Tergugat telah melaksanakan tugas, kewajiban selaku PPAT dengan baik sesuai dengan sumpah jabatan yang di emban. Sehingga hal tersebut telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme sebagaimana diatur dalam peraturan Perundang-Undangan Bahwa Akta Jual Beli No. 300/2013 tertanggal 3 April 2013 yang dibuat dan ditandatangani sebelum adanya Putusan Mahkamah Agung No. 187/K/PDT/2013 tertanggal 23 Juni 2013 (dua tahun kemudian setelah Akte Jual Beli tersebut dibuat)





19. Bahwa Penggugat dalam Petitum Penggugat angka 4, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar 4.300.000.000,- (empat milyar tiga ratus juta rupiah) adalah keliru.

Bahwa terhadap tuntutan ini harus dikesampingkan karena tuntutan ganti rugi ini tidak berdasar terkesan mengada-ada. Hal ini dikarenakan :

- Tergugat hanya sebagai PPAT yang tugasnya menuangkan kehendak para Pihak kemudian membuat dan menandatangani akte tersebut.
- Tergugat tidak mendapat keuntungan /Hak/Bagian apapun dari hasil jual beli tanah tersebut;
- Tergugat tidak mengenai dengan Penggugat, sehingga tidak ada relevansinya untuk minta ganti rugi kepada Tergugat;

Oleh karenanya Tergugat harus dibebaskan untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut: **Dalam Eksepsi**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan tanggal 2 Maret 2015, Nomor 221/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- I. DALAM KONVENSI
  - A. Dalam Eksepsi
    - Menolak eksepsi Tergugat ;
  - B. Dalam Pokok Perkara
    - Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ;
    - Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp. 322.000,- (tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Penggugat pada tanggal 11 Maret 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 2 Maret 2016 Nomor 221/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tersebut.
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menerangkan bahwa pada tanggal 8 Juni 2016 kepada Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
3. Risalah Memori banding tertanggal Agustus 2018, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 3 Agustus 2018 dan telah diserahkan kepada Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2018 ;
4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Juli 2018, Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Juni 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur diucapkan pada tanggal 2 Maret 2015 , Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 11 Maret 2018, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa untuk mendukung permohonan bandingnya, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan pemeriksaan pokok perkara yaitu berpretensi seolah-olah Pembanding semula Penggugat menginginkan dan menuntut tanah tersebut kembali secara serta merta, padahal sejatinya Pembanding semula Penggugat hanya ingin pembatalan Akta jual beli tanah tersebut ;

Hal 15 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli tersebut telah dibuat Terbanding semula Tergugat padahal tidak ada klausul penjualan atau pemindahtanganan aset milik "Kosti Jaya" dalam Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Kosti Jaya perubahan tahun 1999 telah dinyatakan dalam putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- Perbuatan hukum yang dilakukan tidak berdasar Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Kosti Jaya perubahan tahun 1999 adalah ilegal sehingga penjualan aset yang dilakukan harus batal demi hukum ;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan bukti T-1A.
- Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru atau tidak cermat dalam mempertimbangkan saksi yang diajukan Tergugat ;
- Mohon agar Pengadilan Tinggi memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 221/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 2 Maret 2016 dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan, Memori banding yang diajukan Penggugat telah sepenuhnya di mengerti oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan dianggap telah dimuat seluruhnya dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat sampai berkas perkara ini di putus di tingkat banding tidak pernah mengajukan Kontra Memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati serta meneliti berkas perkara, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 221/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 2 Maret 2016 yang dimohonkan banding, memori banding dari Pembanding, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyimpulkan bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, karena pembatalan akta Jual Beli tentu menyangkut hak pihak yang telah membeli tanah sengketa a quo, sehingga sudah seharusnya pihak yang telah membeli tanah sengketa diberi kesempatan untuk membela atau membuktikan haknya tersebut, dan harus di ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya, sebagian besar merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan dalam persidangan tingkat pertama dan tidak ada hal-hal yang dapat dipakai untuk membatalkan putusan atau pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Hal 16 Put. No. 592/Pdt/2018/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)



Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa namun demikian, Majelis Hakim Tingkat Banding melihat pada sistematika amar putusan ada " kata " yang harus dihilangkan, yaitu karena dalam perkara ini tidak ada "rekonvensi" maka kata "konvensi" dalam amar putusan harus dihilangkan ;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut diatas, pihak Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, oleh karena itu harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam ke dua tingkat peradilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui ( HIR ) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

#### **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 221/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 2 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut sekedar sistematika amar putusan, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut ;
  - A. DALAM EKSEPSI :
    - Menolak eksepsi Tergugat;
  - B. DALAM POKOK PERKARA :
    - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
    - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis, 1 Nopember 2018** oleh kami **ABID SALEH MENDROFA.,S.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Dr.HERU IRIANI., S.H., M.Hum** dan **H. EDWARMAN,S.H.** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota yang berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 3 Oktober 2018, Nomor 592/Per/Pdt/2018/PT.DKI telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan

*Hal 17 Put. No. 592/Pdt/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, 7 Nopember 2018** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh : **DEWI RAHAYU.,S.H,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara;

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

**Dr.HERU IRIANI..S.H., M.Hum**

**ABID SALEH MENDROFA.,S.H.**

**H. EDWARMAN.,S.H.**

**PANITERA PENGANTI**

**DEWI RAHAYU.,S.H.MH**

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
<u>Pemberkasan</u>	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-

Hal 18 Put. No. 592/Pdt/2018/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)