



**PUTUSAN**

**Nomor 676/PDT/2018/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

1. **Muhamad Hasanudin Kamal** , Berkedudukan di Jl. Anggrek Neli Murni II/C.5, Slipi, Rt.011/001, Kel. Kemanggisan, Kec. Palmerah, Jaksel sebagai **Penggugat I**;
2. **Hoentoro Hadiwidjojo** , Berkedudukan di Permata Hijau J1/2U, Rt.008/001, Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jaksel, sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : Januarius Felix Lumban Gaol, SH., MH., Nurcahaya Farida, S.H dan Daniel Yulius, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat J. FELIX LUMBAN GAOL & REKAN, beralamat di Jl. Rawa Indah III No. 69, Rt.002/010, Kel. Jati Cempaka, Kec. Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT KOMPENSI I** dan **PENGGUGAT KOMPENSI II/ TERGUGAT REKOMPENSI I** dan **TERGUGAT REKOMPENSI II**;

**M E L A W A N**

- 1 **PT Permata Hijau**, bertempat tinggal di Maisonette Mega Kebon Jeruk Unit 1-4 Jalan Raya Joglo No.48 Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Nimim Putri Safira, S.H.,M.H., Yutcesyam, S.H., dan Fitrah Haris Awaludin, S.H., Para Advokat, berkantor di NPS Law Office beralamat di Office 8 Level 18-A Sudirman Central Business Distric (SCBD) Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / PEMBANDING II** semula **TERGUGAT KOMPENSI I/TURUT TERGUGAT REKOMPENSI I**;
2. **Prop. DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq. Gubernur PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

Hal 1 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



**cq** **BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAREAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, Beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya 1. Nur Fadjar, S.H.,M.S.i, 2. Imron Hasan, S.H., 3. Haratua D.P. Purba, S.H., 4. Johan Horas Irwanto, S.H., 5. Nadia Zunairoh, S.H., 6. Adityo Nugroho, S.H., 7. Canang Datu Hariyoso, S.H., 8. Mariem Triasmita, S.H., 9. Handry Hidayat, S.H., 10. Yourdha Triyudhanto, S.H., 11. Mindo Simamora, S.H., 12. Yulia Paramita, S.H., dan 13. Ukat Sukatma, S.Sos, kesemuanya pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Pebruari 2017, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II/PEMBANDING III semula TERGUGAT KOMPENSI II/PENGGUGAT REKOMPENSI ;**

**D A N**

1. **NEGARA RI cq PEMERINTAH R.I cq.KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq.KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq.KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN** beralamat di Jalan H.Alwi No.99 Tanjung Barat Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan , yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT KOMPENSI III / TURUT TERGUGAT REKOMPENSI II;**
2. a. **MOHAMAD IRFAN IDRIS**, beralamat Jalan Persil Baru III, Rt.003/001 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

Hal 2 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. **ROHANI**, Swasta, alamat Kampung Pluis, RT.004/005, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- c. **NY. PATIMAH**, Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Pulo Kenanga Raya No.34, RT.004/015, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- d. **NY. RAFIANA**, Ibu Rumah Tangga, alamat Kampung Pluis, RT.004/005, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- e. **NY. NENENG HASANAH**, Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Raya Kebayoran Lama, RT.003.001, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- f. **NY. MARWATI**, Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Salam I, RT.005/007, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat;
- g. **IRWANSYAH**, Swasta, alamat Jalan Persil Baru III/12, RT.003/001, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- h. **NY. IRMALASARI**, Swasta, alamat Jalan Persil Baru III, RT.003/001, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- i. **NY. NURMALIA**, Swasta, alamat Jalan Persil Baru III, RT.003/001, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- j. **MUHAMAD FAHMI SAHAB**, Swasta, alamat Jalan Persil Baru III, RT.003/001, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, (PARA TURUT TERGUGAT) KONPENS/TERGUGAT REKONPENS III**;

**Pengadilan Tinggi DKI Jakarta** tersebut ;

Telah membaca berturut-turut :

Hal 3 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Oktober 2018 No. 676/PEN/PDT/2018/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 15 Maret 2018 Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Surat Gugatannya tertanggal 07 Nopember 2016 yang telah terdaftar di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Register Perkara No. 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**P O S I T A .**

1. Bahwa atas permohonan Para Turut Tergugat, maka Tergugat III telah menerbitkan Surat Keputusan No.818/HGB/BPN-31.74/2013 tanggal 16 Oktober 2013 (**P-1**) tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Para Turut Tergugat atas tanah seluas 2.975 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan.
2. Bahwa selanjutnya berdasar Surat Keputusan No.441/HGB/BPN-31.74/2014 tanggal 6 Mei 2014 (**P-2**) yang adalah merupakan perpanjangan dari Surat Keputusan No.818/HGB/BPN-31.74/2013 tanggal 16 Oktober 2013 (P-1), Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara, Surat Ukur No.00180/Grogol Utara/2014 tanggal 21 Mei 2014, luas 2.975 M2 (**P-3**), terdaftar atas nama Para Turut Tergugat.
3. Bahwa dengan demikian, berdasar Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara, Surat Ukur No.00180/Grogol Utara/2014 tanggal 21 Mei 2014 (P-3) tersebut, Para Turut Tergugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 2.975 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan.
4. Bahwa atas permohonan Para Turut Tergugat, maka Tergugat III telah melakukan pemecahan Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara (P-3) menjadi 8 Sertifikat HGB, masing-masing :  
Sertifikat HGB No.03472/Grogol Utara, Surat Ukur No.00330/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 468 M2 (**P-4**);  
a. Sertifikat HGB No.03473/Grogol Utara, Surat Ukur No.00331/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 503 M2 (**P-5**);

Hal 4 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat HGB No.03474/Grogol Utara, Surat Ukur No.00332/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 496 M2 (**P-6**);
  - c. Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2 (**P-7**);
  - d. Sertifikat HGB No.03476/Grogol Utara, Surat Ukur No.00334/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 165 M2 (**P-8**);
  - e. Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2 (**P-9**);
  - f. Sertifikat HGB No.03478/Grogol Utara, Surat Ukur No.00336/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 448 M2 (**P-10**);
  - g. Sertifikat HGB No.03479/Grogol Utara, Surat Ukur No.00337/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 184 M2 (**P-11**).
5. Bahwa setelah atas permohonan Para Turut Tergugat, Tergugat III melakukan pemecahan Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara (P-3) menjadi 8 Sertifikat, yakni Sertifikat HGB No.03472 s/d No.03479/Grogol Utara (P-4 s/d P-11), kemudian :
- a. Para Turut Tergugat menjual tanah Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara (P-7) kepada Penggugat I dengan Akta Jual Beli No.104 tanggal 3 Oktober 2014 (**P-12**);
  - b. Para Turut Tergugat menjual tanah Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) kepada Penggugat II dengan Akta Jual Beli No.136 tanggal 3 Desember 2014 (**P-13**);

Penjelasan :

- Akta Jual Beli (P-12, P-13) tersebut, kedua-duanya dibuat di hadapan Drs. SOEBIANTORO, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- Pada saat Akta Jual Beli (P-12, P-13) ditanda-tangani :
  - **Fisik tanah** yang menjadi obyek Jual Beli **mutlak dalam penguasaan Para Turut Tergugat**;
  - Tanah yang bersangkutan **telah bersertifikat** dan Sertifikat yang bersangkutan **terdaftar di Kantor Tergugat III**;
  - Penggugat I, II, selaku Pembeli **telah membayar lunas** harga tanah yang menjadi obyek Jual Beli kepada Para Turut Tergugat, sedang Para Turut Tergugat selaku Penjual telah **menyerahkan** tanah obyek Jual Beli kepada Penggugat I, II;

dengan demikian, Penggugat I adalah **pemilik sah** atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara (P-7), dan

Hal 5 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



Penggugat II adalah **pemilik sah** atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) **yang diperoleh dengan itikad baik**, karena itu sudah sepatutnya Penggugat I, II, **memperoleh perlindungan hukum.**

6. Bahwa atas permohonan Penggugat I yang Penggugat I dasarkan pada Akta Jual Beli No.104 tanggal 3 Oktober 2014 (P-12), maka Tergugat III telah membalik-nama Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara (P-7) dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat I.
7. Bahwa Penggugat II selaku Pembeli, dengan mendasarkan pada Akta Jual Beli No.136 tanggal 3 Desember 2014 (P-13), juga mengajukan permohonan balik-nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II, namun hingga Gugatan ini diajukan, Tergugat III **belum membalik-nama** Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II.
8. Bahwa sementara itu, Tergugat II pada tanggal 15 April 2016 :
  - a. Telah mengambil-alih penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara (P-7) dari penguasaan Penggugat I ;
  - b. Telah mengambil-alih penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) dari penguasaan Penggugat II;

dan disamping itu, Tergugat II juga menguasai tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03472, No.03473, No.03474, No.03476, No.03478, dan No.03479/Grogol Utara (P-4, P-5, P-6, P-8, P-10, P-11) dan kemudian Tergugat II memasang Plang Pengumuman (P-14) di atas tanah Sertifikat HGB No.03475, No.03477, No.03472, No.03473, No.03474, No.03476, No.03478, dan No.03479/ Grogol Utara (P-4 s/d P-11) yang memuat tulisan :

**"TANAH MILIK**

PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS

IBUKOTA JAKARTA

PERUNTUKAN : SARANA OLAH RAGA

NOMOR BARANG : KEWAJIBAN FASOS FASUM

PT. PERMATA HIJAU

ALAMAT LOKASI : PERUMAHAN PERMATA HIJAU KEL. GROGOL

UTARA

Hal 6 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEC. KEBAYORAN LAMA JAKARTA SELATAN  
BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH  
PROVINSI DKI JAKARTA”.

Catatan :

Khusus tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475 dan No.03477/Grogol Utara (P-7, P-9) selanjutnya akan Para Penggugat sebut juga TANAH OBYEK SENGKETA A QUO.

9. Bahwa :

- Menurut Tergugat I, tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03472 s/d No.03479/Grogol Utara (P-4 s/d P-11), asal pemecahan dari tanah Sertifikat HGB No.3397/Grogol Utara (P-3), termasuk di dalamnya TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, i.c. tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475 dan No.03477/Grogol Utara (P-7, P-9), adalah **merupakan bagian dari** tanah yang sebelumnya telah Tergugat I bebaskan dari Penduduk dan atas permohonan Tergugat I, oleh Tergugat III telah diterbitkan Sertifikatnya, yakni Sertifikat HGB No.544/Grogol Utara, Gambar Situasi No.17/749/1979, atas nama Tergugat I dengan luas keseluruhan 106.700 M2;
- Menurut Tergugat II, tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03472 s/d No.03479/Grogol Utara (P-4 s/d P-11), asal pemecahan dari tanah Sertifikat HGB No.3397/Grogol Utara (P-3), termasuk di dalamnya TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, i.c. tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475 dan No.03477/Grogol Utara (P-7, P-9), **oleh Tergugat I telah diserahkan kepada Tergugat II sebagai Fasos, Fasum.** berdasarkan Berita Acara Serah Terima Nomor 1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996 Tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta.

10. Bahwa sesuai dengan penjelasan dari Tergugat III yang Tergugat III dasarkan pada data kompetensi yang ada di Kantor Tergugat III :

- **Penerbitan** Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara (P-3) adalah **sesuai dengan prosedur yang berlaku**, selanjutnya terhadap Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara (P-3) telah dipecah-pecah menjadi Sertifikat HGB No.03472 sampai dengan No.03479/Grogol Utara (P-4 s/d P-11);

Hal 7 dari 47 Hal Putusan No. 676/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

- Bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.3397/Kelu- rahan Grogol Utara (P-3), **tidak termasuk dalam** Sertifikat HGB No.544/ Grogol Utara, atas nama Tergugat I.

11. Bahwa dengan demikian, jelaslah bahwa :

- a. Perbuatan Tergugat I yang **menyerahkan** TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, yakni tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475 dan No.03477/Grogol Utara (P-7, P-9), asal pemecahan dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.3397/Grogol Utara (P-3) kepada Tergugat II sebagai Fasos, Fasum, adalah **merupakan perbuatan melawan hukum**, karena Tergugat I telah **menyerahkan tanah yang bukan haknya**;
- b. Perbuatan Tergugat II **menguasai** TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, yakni tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475 dan No.03477/Grogol Utara (P-7, P-9), asal pemecahan dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.3397/Grogol Utara (P-3), **mengakui** TANAH OBYEK SENGKETA A QUO **sebagai assetnya** dan kemudian mema- sang Plang Pengumuman (P-14) di atas TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, **juga merupakan perbuatan melawan hukum (oleh Penguasa)**, karena tindakan tersebut Tergugat II didasarkan pada penyerahan dari Tergugat I **yang adalah bukan pihak yang berhak atas tanah yang diserahkan**;
- c. Berita Acara Serah Terima Nomor 1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996 Tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta, sepanjang menyangkut TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, batal demi hukum, karena sebagai suatu Perjanjian, tidak memenuhi syarat obyektif, i.c. suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, setidak-tidaknya batal dengan segala akibat hukumnya.

12. Bahwa perbuatan-perbuatan dari Tergugat I, II, tersebut merugikan Para Penggugat, karena akibat dari perbuatan-perbuatan Tergugat I, II, tersebut :

- a. Penggugat I tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya sebagaimana dimak- sud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara (P-7); Apabila Tergugat I, II, tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat I dapat menyewakan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara (P-7) dengan luas 158 M2 dan dengan harga sewa minimal 158 (M2) x Rp.250.000,- per M2 per bulan sama dengan Rp.39.500.000,- per bulan;

Hal 8 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



b. Penggugat II selain tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9), juga belum mendapatkan pelayanan dari Tergugat III untuk membalik-nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II, sekalipun sesuai dengan data komputerisasi yang ada di Kantor Tergugat III, tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03472 s/d No.03479/Grogol Utara (P-4 s/d P-11), asal pemecahan dari tanah Sertifikat HGB No.3397/Grogol Utara (P-3), termasuk di dalamnya tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9), tidak termasuk tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.544/Grogol Utara, atas nama Tergugat I, tidak lain adalah karena perbuatan-perbuatan Tergugat I, II, seperti telah Penggugat II uraikan di atas; Apabila Tergugat I, II, tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat II dapat menyewakan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) dengan luas 170 M2 dan dengan harga sewa minimal Rp.250.000,- per M2 per bulan sama dengan Rp.42.500.000,- per bulan

13. Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat I, II, tersebut adalah merupakan perbuatan-perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, karena perbuatan-perbuatan Tergugat I, II, tersebut memenuhi unsur-unsur sebagai berikut

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian yang ditimbulkan bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

bandingkan pula dengan Arrest Hooge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum lawan Cohen, yang apabila diterapkan dalam kasus a quo, perbuatan-perbuatan Tergugat I, II, tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I, II, terhadap Para Penggugat, melanggar hak subyektif Para Penggugat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup bermasyarakat.

14. Bahwa oleh sebab itu, cukup beralasan bagi Para Penggugat menuntut agar Tergugat I, II, serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya dihukum menyerahkan TANAH OBYEK SENGKETA AQUO dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun kepada Para Penggugat sesuai

Hal 9 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



dengan haknya masing-masing dan selain itu, dengan mendasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang secara tegas menentukan :

**“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”,**

cukup beralasan pula apabila Para Penggugat mengajukan tuntutan agar Tergugat I, II, secara tanggung renteng dihukum membayar penggantian kerugian dengan tunai dan seketika :

- a. Kepada Penggugat I Rp.39.500.000,- per bulan, terhitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara (P-7) dalam keadaan baik, kosong, dan bebas dari beban apapun kepada Penggugat I;
- d. Kepada Penggugat II Rp.42.500.000,- per bulan, terhitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9), dalam keadaan baik, kosong, dan bebas dari beban apapun kepada Penggugat II.

15. Bahwa seperti telah Para Penggugat kemukakan di atas :

- a. Sesuai dengan penjelasan dari Tergugat III yang Tergugat III dasarkan pada data komputerisasi yang ada di Kantor Tergugat III :
  - **Penerbitan** Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara (P-3) adalah **sesuai dengan prosedur yang berlaku**, selanjutnya terhadap Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara (P-3) telah dipecah-pecah menjadi Sertifikat HGB No.03472 sampai dengan No.03479/Grogol Utara (P-4 s/d P-11);
  - Bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara (P-3), **tidak termasuk dalam** Sertifikat HGB No.544/ Grogol Utara, atas nama Tergugat I;
- b. Atas permohonan Penggugat II, yang Penggugat II dasarkan pada Akta Jual Beli No.136 tanggal 3 Desember 2014 (P-13), hingga saat ini Tergugat III belum membalik-nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II, sekalipun sesuai dengan data komputerisasi yang ada di Kantor Tergugat III, tanah sebagai- mana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03472 s/d No.03479/Grogol Utara (P-4 s/d P-11), asal pemecahan dari tanah Sertifikat HGB No.3397/Grogol Utara (P-3), termasuk di



dalamnya tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9), tidak termasuk dalam tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.544/Grogol Utara, atas nama Tergugat I, tidak lain adalah karena perbuatan-perbuatan Tergugat I, II, seperti telah Penggugat II uraikan di atas;

- c. Para Penggugat memperoleh hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475, dan No.03477/Grogol Utara (P-7, P-9) dari Para Turut Tergugat.

16. Bahwa oleh sebab itu, dalam Gugatan a quo :

- Para Penggugat menarik pula NEGARA R.I. cq PEMERINTAH R.I. cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA cq KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN sebagai pihak/partij, yakni selaku Tergugat III dengan maksud agar Tergugat III selain dihukum untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan dalam perkara a quo, juga agar Tergugat III dihukum untuk membalik nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-9) dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II;
- Para Penggugat menarik pula MOHAMAD IRFAN IDRIS dan Kawan-Kawan (10 orang) sebagai pihak/partij dalam perkara ini, yakni selaku Para Turut Tergugat dengan maksud agar Para Turut Tergugat dihukum untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan dalam perkara a quo.

17. Bahwa TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, i.c. tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475, dan No.03477/Grogol Utara (P-7, P-9), asal pemecahan dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.3397/ Grogol Utara (P-3), saat ini dalam penguasaan Tergugat II dan ada kekhawatiran bagi Para Penggugat bahwa selama Gugatan a quo dalam proses pemeriksaan, Tergugat II melakukan tindakan hukum terhadap TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, oleh sebab itu demi menjamin tuntutan Para Penggugat dikemudian hari dapat dilaksanakan, cukup beralasan apabila Para Penggugat mohon agar Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara (P-7, P-9), yang letak serta luasnya seperti telah Para Penggugat kemukakan di atas.

18. Bahwa disamping itu, juga ada kekhawatiran bagi Para Penggugat bahwasanya dengan adanya Gugatan a quo, Tergugat I, II, berupaya untuk

*Hal 11 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI*



mengasingkan Harta miliknya, oleh sebab itu cukup beralasan bagi Para Penggugat agar tuntutan Para Penggugat dikemudian hari dapat dilaksanakan, mohon agar terhadap Harta milik Tergugat I, II, yang data-datanya akan Para Penggugat susulkan kemudian, diletakkan Sita Jaminan.

19. Bahwa Gugatan ini Para Penggugat ajukan berdasar alat bukti yang sempurna dan mempunyai kekuatan yang mengikat serta memenuhi syarat Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh sebab itu cukup beralasan apabila Para Penggugat mohon ke hadapan Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar Putusan yang dijatuhkan berkaitan dengan Gugatan Para Penggugat a quo dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, permohonan Banding dan Kasasi (uitvoer- baar bij voorraad).

## **P E T I T U M .**

Berdasar alasan-alasan tersebut, dengan ini Penggugat I, II, mohon kiranya Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memanggil Para Pihak, memeriksa, mengadili Gugatan Penggugat I, II, dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I, II, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tersebut;
3. Menyatakan sebagai hukum :
  - a. Penggugat I adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang Penggugat I peroleh dengan itikad baik, karena itu Penggugat I patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;
  - b. Penggugat II adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang Penggugat II peroleh dengan itikad baik, karena itu Penggugat II patut untuk mendapat- kan perlindungan hukum;
4. Menyatakan Tergugat I, II, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I, II;
5. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Nomor 1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996 Tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana

Hal 12 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta, yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II sepanjang menyangkut TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, batal demi hukum, setidak-tidaknya batal dengan segala akibat hukumnya;

6. Menghukum Tergugat I, II, serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik, kosong, serta bebas dari beban apa- pun :
  - a. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Penggugat I;
  - c. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Penggugat II;
7. Menghukum Tergugat I, II, secara tanggung renteng membayar dengan tunai dan seketika penggantian kerugian :
  - a. Kepada Penggugat I Rp.39.500.000,- per bulan, terhitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2 tersebut kepada Penggugat I;
  - b. Kepada Penggugat II Rp.42.500.000,- per bulan, terhitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2 tersebut kepada Penggugat II;
8. Menghukum Tergugat III membalik-nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II;
9. Menghukum Tergugat III untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut;

Hal 13 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut;
11. Menyatakan Putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, permohonan Banding dan Kasasi;
12. Menghukum Tergugat I, II, III, membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Apabila Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik, Penggugat I, II, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat yang dikemukakan dalam Surat Gugatan tanggal 8 Nopember 2016;
2. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara jo. Azas Actori Incumbit Probatio Para Penggugat diwajibkan membuktikan dalil-dalil Gugatannya'

BIDANG TANAH SHGB NO.3397 BUKAN MILIK TURUT TERGUGAT TETAPI TANAH FASUM/FASOS MILIK PEMERINTAH DAERAH DKI JAKARTA ( TERGUGAT ii ) YANG TELAH DISERAH TERIMAKAN DARI TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II

3. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Para Penggugat dalam angka 1 s/d 3 dan Gugatan;
4. Bahwa bidang tanah SHGB No.3397 bukan milik Turut Tergugat tetapi tanah fasum/fasos yang telah diserahkan terimakan dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Berita Acara Serah Terima No.1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996;

Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi adalah adanya jual beli/pelepasan asset Negara secara melawan hukum yang dilakukan "mafia tanah" atas tanah fasum/fasos milik Pemda DKI Jakarta yang terletak di jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III Rt/Rw 008/01 Kelurahan Grogol Utara ,Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta selatan;

5. Bahwa terbitnya SHGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara seluas 2,975 m2 terdaftar atas nama Para Turut Tergugat terletak di jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III Rt/Rw 008/01 Kelurahan Grogol Utara,Kecamatan

Hal 14 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



kebayoran Lama Jakarta Selatan telah dilakukan secara melawan hukum dan merupakan tindak pidana;

6. Terkait penerbitan SHGB No.3397/Kelurahan Grogol utara sdr.Mohamad Irfan Idris (selaku Turut Tergugat I ) telah menjadi terdakwa dalam perkara tindak pidana korupsi yang diperiksa dan diadili di Pengadilan TIPIKOR Jakarta Pusat, terdaftar dalam register Perkara No.04/Pid.Sud /TPK/2017/PN.Jkt.Pst;

Bahwa selain Sdr.Mohamad Irfan Idris Sdr.Agus Salim ST, selaku Wakil Ketu panitia "A" sebagai tersangka dalam penjualan fasus/fasos milik Tergugat II ( Pemerintah Daerah DKI Jakarta);

7. Yang Mulia, sesungguhnya Para Penggugat adalah bagian dari mafia tanah yang terlihat dalam jual beli Aset Pemda DKI ( fasus/Fasos ) dan bukanlah Para Penggugat yang jujur karenanya Yergugat I mohon kepada Yang Mulia supaya menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;

II. PARA PENGGUGAT PEMBELI YANG BERITIKAD BURUK KARENA OBYEK JUAL BELI ADALAH TANAH FASUS/FASOS ASET PEMERINTAH DAERAH DKI JAKARTA ( TERGUGAT II );

8. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Para Penggugat dalam angka 4 s/d 7 dari Gugatan;
9. Bahwa jual beli antar Para Turut Tergugat dan Penggugat I atas bidang tanah SHGB No.03475/Grogol Utara ( pecahan dari SHGB No.3397) berdasarkan Akta Jual Beli no.104 tanggal 3 Oktober 2014 untuk selanjutnya telah dibaliknamakan menjadi atas nama Penggugat I dilakukan secara melawan hukum;

Karena bidang tanah SHGB No.03475/Grogol Utara ( pecahan dari SHGB No.3397) adalah tanah fasus/fasos milik Tergugat II sehingga Penggugat I bukanlah pembeli yang beritikad baik;

10. Bahwa jual beli antara Para Turut Tergugat dan penggugat II atas bidang tanah SHGB No.03477/Grogol Utara ( pecahan dari SHGB No.3397) berdasarkan Akta Jual Beli No.136 tanggal 3 Desember 2014 juga dilakukan secara melawan hukum;

Karena bidang tanah SHGB No.03477/Grogol Utara ( pecahan dari SHGB No.3397 ) adalah tanah fasus/fasos milik Tergugat II sehingga Penggugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik;

11. Karena Para Penggugat terlibat dalam jual beli tanah ( SHGB No.0347/Grogol Utara ) tanag fasus/fasos milik Pemda DKI Jakarta (

Hal 15 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



- Tergugat II) dan merupakan tindak pidana ( melawan hukum ) , maka Para Penggugat tidak seharusnya diberikan perlindungan hukum;
12. Justru sebaliknya karena yang menjadi korban dalam transaksi jual beli fasmus/fasos adalah Tergugat II, maka sudah semestinya Tergugat II yang seharusnya mendapat kepastian dan perlindungan hukum dalam perkara aquo;
13. Karena penerbitan SHGB No.3397 adalah perbuatan tindak pidana, maka penerbitan SHGB No.03475/Grogol Utara dan SHGB No.03477/Grogol Utara ( keduanya pecahan dan SHGB N0.3397) juga merupakan bagian dari hasil tindak pidana;
- Karenanya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia supaya **MENOLAK** permohonan pecahan dan SHGB No.3397) juga merupakan bagian dari hasil tindak pidana;
- III. **PENGUASAAN FISIK ATAS TANAH FASUS/FASOS OLEH TERGUGAT II ADALAH SAH DAN TIDAK MELAWAN HUKUM;**
14. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Para Penggugat dalam angka 8 dari Gugatan;
15. Bahwa pelaksanaan penyerahan tanah fasmus/fasos dari Tergugat I kepada Tergugat II yang terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri II Rt/Rw 008/01 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, telah dilakukan secara sah dan benar sesuai Berita Acara Serah Terima No.1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996;
- Hak dan kewenangan tergugat I untuk menyerahkan bidang tanah fasmus/fasos a quo kepada Tergugat II karena bidang tanah dimaksud adalah bagian dari bidang tanah SHGB 544/Grogol Utara dengan luas 196.700 m<sup>2</sup> Gambar Situasi No.17/749/1979 terdaftar atas nama Tergugat I;
16. Bahwa karena bidang tanah Obyek Sengketa yaitu : SHGB No.03475/Grogol Utara dan SHGB No.03477/Grogol Utara adalah bagian dari tanah fasmus/fasos milik tergugat II maka penguasaan fisik tergugat II atas obyek Sengketa adalah sah dan berdasarkan hukum;
17. Berdasarkan fakta dan alasan hukum diatas selanjutnya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia supaya **MENOLAK** permohonan Para Penggugat untuk menyatakan tidak sah Berita Acara Serah terima No.1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996;



**IV. PEMBUKTIAN HUKUM TERGUGAT I MENYERAHKAN TANAH FASUS/FASOS KEPADA TERGUGAT II YANG TERJADI PADA TAHUN 1996 BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

18. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Para Penggugat dalam angka 9 s/d 13 dari Gugatan;

19. Bahwa sesuai dengan alasan dan alasan dan fakta hukum yang telah Tergugat I kemukakan dalam angka Romawi I s/s III, maka perbuatan Tergugat I pada tahun menyerahkan fasus/fasos kepada Tergugat II atas bidang tanah, yang terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III Rt/Rw 008/01 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan ( berdasarkan Berita Acara Serah Terima No.1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996) BUKAN perbuatan melawan hukum;

20. Atas hak dan kewenangan Tergugat I menyerahkan bidang tanah sebagai fasus/fasos kepada Tergugat II, karena bidang tanah obyek Sengketa yaitu : SHGB No.03475/Grogol Utara dan SHGB No.03477/Grogol utara ( berasal dari pecahan No.3397) merupakan bagian bidang tanah SHGB 544/Grogol Utara dengan luas 196.700 m<sup>2</sup> Gambar Situasi No.17/749/1979 atas nama Tergugat I;

21. Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi adalah : adanya tindak pidana dalam penerbitan sertifikat tanah SHGB No.3397 ( dimana obyek Sengketa SHGB No.03475/Grogol Utara dan SHGB No.03477/Grogol Utara adalah pecahan dari SHGB No.3397);

Dalam penerbitan SHGB No.3397/Kelurahan Grogol Utara Sdr.Mohamad Irdri ( selaku Turut Tergugat I ) telah menjadi terdakwa dalam perkara tindak pidana korupsi yang diperiksa dan diadili di Pengadilan TIPIKOR Jakarta Pusat terdaftar dalam register Perkara No.04/Pid.Sus/TPK/2017/PN.Jkt.Pst;

Selain itu Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan juga telah menetapkan Sdr.Agus Salim ST, selaku Wakil Ketua Panitia "A" sebagai tersangka dalam penjualan fasus/fasos milik Tergugat II ( Pemerintah Daerah DKI Jakarta )

**V. KARENA TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM MAKA TIDAK ADA KEWAJIBAN TERGUGAT I MENYERAHKAN TANAH OBYEK SENGKETA DAN MEMBAYAR GANTI RUGI KEPADA PENGGUGAT;**

Hal 17 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil para Penggugat dalam angka 14 dari Gugatan;

23. Karena faktanya adalah Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum ( vide Pasal 1365 KUH Perdata), maka tidak ada kewajiban hukum Tergugat I menyerahkan fisik tanah obyek Sengketa dan membayar ganti rugi materiil dan materiil kepada Para Penggugat;

VI. TERDAPAT PERKARA PIDANA YANG SEDANG DIPERIKSA DAN DIADILI OLEH PENGADILAN DIPIKOR PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT DALAM PENERBITAN SHGB NO.3397/GROGOL UTARA;

24. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Para Penggugat dalam angka 15 dan 16 dari Gugatan;

25. Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi adalah

- Bahwa Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad buruk karena membeli tanah fasus/fasos sebagai asset Pemda DKI Jakarta ( Tergugat II );

- Penerbitan sertifikat tanah SHGB No.3397 ( dimana obyek Sengketa SHGB No.0347/5/Grogol Utara dan SHGB No.03477/Grogol Utara adalah pecahan dari SHGB No.3397) adalah perbuatan pidana dimana Sdr.Mohamad Idris ( selaku Turut Tergugat I ) telah menjadi terdakwa dalam perkara tindak pidana korupsi yang diperiksa dan diadili di Pengadilan TIPIKOR Jakarta Pusat terdaftar dalam register Perkara No.04/Pid.Sus/TPK/2017/PN.Jkt.Pst;

Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan juga telah menetapkan Sdr, Agus Salim ST selaku Wakil Ketua Panitia "A" dalam penerbitan Sertifikat SHGB No.3397, sebagai Tersangka dalam penjualan fasus/fasos milik Tergugat II ( Pemerintah Daerah DKI Jakarta);

26. Karena penerbitan SHGB No.3397 ( dimana obyek sengketa SHGB No.03475/Grogol Utara dan SHGB No.-3477/Grogol Utara adalah pecahan dan SHGB No.303477/Grogol Utara, juga merupakan bagian dari hasil tindak pidana ;

Karenanya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia supaya menolak permohonan Para Penggugat untuk membaliknamakan SHGB No.03477/Grogol Utara ke atas nama Penggugat II;

VII. PERMOHONAN SUPAYA SITA JAMINAN DAN PUTUSAN SERTA MERTA DITOLAK

Hal 18 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



27. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Para Penggugat dalam angka 17 s/d 19 dari Gugatan;

28. Karena faktanya Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum ( vide Pasal 1365 KUHPerdara), maka sudah semestinya Yang Mulia MENOLAK permohonan Sita Jaminan Putusan Serta Merta yang dimohonkan Para Penggugat dalam Gugatannya;

Sesuai dengan fakta dan alasan hukum yang telah Tergugat I kemukakan dalam Konvensi dari Jawaban VII selanjutnya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia untuk MENOLAK Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

**PERMOHONAN**

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum yang telah Tergugat I kemukakan dalam Jawaban ini, selanjutnya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara No.791/Pdt.G/2016/PN.Jkt-Sel berkenan untuk memutuskan;

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

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Perkara No.791/Pdt.G/2016/PN.Jkt-Sel, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aqua et bono )

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

**I. DALAM KONPENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

**PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM**

1. Bahwa Penggugat I dan II mendalilkan kepemilikan atas tanah yang terletak di Jalan Biduri Bulan II/ Jalan Alexandri III RT 08 RW 01 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama berdasarkan jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dengan para Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 104 tanggal 3 Oktober 2014 atas Sertipikat HGB nomor 03475 antar Para Turut Tergugat dengan Pengugat I dan Akta Jual beli No. 136 tanggal 3 Desember 2014 atas Sertipikat HGB nomor 03477 antar Para Turut Tergugat dengan Penggugat II.

Hal 19 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Sertipikat HGB nomor 03475/Grogol Utara dan Sertipikat HGB nomor 03477/Grogol Utara merupakan turunan dari SHGB 3397/ Grogol utara.
3. Bahwa Sertipikat HGB nomor 3397/Grogol Utara berada di atas lahan Fasos/Fasum milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diperoleh berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) nomor : 1484/077.73 tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta dan telah dilakukan serah terima antara PT. Permata Hijau (Tergugat I) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Walikotamadya Jakarta Selatan pada hari Senin, tanggal 23 Desember 1996.
4. Bahwa atas penerbitan SHGB 3397/Grogol Utara telah terjadi dugaan Tindak Pidana Korupsi dalam penjualan/pelepasan asset berupa hak atas tanah Negara (Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta) yang saat ini sedang dalam proses persidangan pidana di Pengadilan Tindak Pidana Korupsi (Tipikor) dalam register perkara nomor 04/PID.SUS /TPK/2017/PN.JKT.PST dan perkara no. 05/PID.SUS/TPK/2017/PN.JKT.PST.
5. Bahwa oleh karena telah terjadinya tindak pidana korupsi, maka terbukti terbitnya SHGB nomor 3397/Grogol Utara telah cacat hukum dalam prosesnya sehingga SHGB turunan-turunannya menjadi tidak sah, dengan demikian penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dalam perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa Tergugat II **menolak** seluruh dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas.
7. Bahwa obyek perkara berupa tanah seluas 2.975 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT. 008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan.
8. Bahwa objek perkara *a quo* adalah sebidang tanah yang merupakan kewajiban fasos/fasum tergugat I seperti tertuang dalam Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) nomor 2526/A/K/BKD/1974 tanggal 26 Desember 1974, 1184/A/K/BKD/1975 tanggal 17 Juni 1975, 1255/A/K/BKD/1976 tanggal 16 Juni 1976, 06535/IX/198 tanggal 20 September 1982 dan 06544/IX/'82 tanggal 20 September 1982.

Hal 20 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



9. Bahwa mengacu pada Berita Acara Serah Terima (BAST) nomor : 1484/077.73 tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta telah dilakukan serah terima antara PT. Permata Hijau (Tergugat I) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Walikotamadya Jakarta Selatan pada hari Senin, tanggal 23 Desember 1996.
10. Bahwa lokasi tanah yang menjadi objek sengketa a quo seluas 2.975 m<sup>2</sup> merupakan bagian dari Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan nomor 544 atas nama Perseroan Terbatas Permata Hiaju yang berkedudukan di Jakarta .
11. Bahwa atas dasar seperti tersebut dalam poin 2 s/d 5 diatas **maka penguasaan Tergugat II atas tanah obyek sengketa adalah SAH dan tidak melawan hukum karena merupakan bagian dari kewajiban Tergugat I kepada Tergugat mengenai penyerahan Fasos/Fasum.**
12. Bahwa Para Turut Tergugat mendalilkan kepemilikan tanah objek sengketa berdasarkan SK nomor 818/HGB/BPN-31.74/2013 mengenai penerbitan HGB yang kemudian pada tanggal 6 Mei 2014 terbit SK perpanjangan nomor 441/HGB/BPN-31.74/2014 mengenai penerbitan HGB 3397 Grogol Utara.
13. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Agustus 2014 Para Turut Tergugat melakukan pemecahan sertipikat HGB 3397/ Grogol Utara menjadi 8 sertipikat menjadi sertipikat nomor 03472-03479. Yang dua diantaranya kemudian dijual kepada Para Penggugat.
14. Bahwa Penggugat I dan II mendalilkan kepemilikan berdasarkan jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dengan para Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 104 tanggal 3 Oktober 2014 atas Sertipikat HGB nomor 03475 antar Para Turut Tergugat dengan Pengugat I dan Akta Jual beli No. 136 tanggal 3 Desember 2014 atas Sertipikat HGB nomor 03477 antar Para Turut Tergugat dengan Penggugat II.
15. Bahwa hal ini menurut Tergugat II sangatlah tidak masuk akal, karena tidak mungkin terbit SHGB di atas tanah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang merupakan fasos/fasum kewajiban dari PT. Permata Hijau seperti tertuang dalam BAST nomor: 1484/077.73.
16. Bagaimana mungkin dapat terbit Sertipikat HGB 3397/ Grogol Utara apabila pengukuran yang dilakukan oleh petugas Badan Pertanahan

Hal 21 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan telah sesuai dengan prosedur yang ada.

17. Kemudian hal ini diperkuat dengan **penetapan tersangka dalam perkara dugaan Tindak Pidana Korupsi dalam penjualan/pelepasan asset berupa hak atas tanah Negara (Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta) atas Turut Tergugat I dan Penetapan Tersangka atas Agus Salim yang merupakan pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku wakil ketua Panitia "A" dalam perkara no. 04/PID.SUS/TPK/2017/PN.JKT.PST dan perkara no. 05/PID.SUS/TPK/2017/PN.JKT.PST.**
18. Karena penerbitan SHGB No.3397 **adalah perbuatan tindak pidana**, maka penerbitan SHGB yang merupakan turunan dari SHGB No. 3397 termasuk dengan SHGB No.03475/Grogol Utara dan SHGB No.03477/Grogol Utara (keduanya pecahan dari SHGB No.3397), juga merupakan bagian dari hasil tindak pidana. Oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Yang Mulia **supaya MENOLAK** permohonan Para Penggugat untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah SHGB No.03475/Grogol Utara dan SHGB No.03477/Grogol Utara.
19. Bahwa Penggugat Pembeli beritikad buruk karena tidak cermat dalam melakukan jual beli antara lain Penggugat membeli dari ahli waris yang nyata-nyata tidak menguasai fisik, hal ini dibuktikan dengan tidak ada papan nama maupun pagar atas tanah tersebut yang dibuat oleh ahli waris (Para Turut Tergugat).
20. Bahwa jual beli antara Para Turut Tergugat dan Penggugat I atas bidang tanah **SHGB No.03475/Grogol Utara** (pecahan dari SHGB No.3397) berdasarkan Akta Jual Beli No.104 tanggal 3 Oktober 2014, untuk selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat I, dilakukan secara melawan hukum. Karena bidang tanah **SHGB No.03475/Grogol Utara** (pecahan dari SHGB No.3397), adalah tanah fasus/fasos milik Tergugat II, **sehingga Penggugat I bukanlah pembeli yang beritikad baik.**
21. Bahwa jual beli antara Para Turut Tergugat dan Penggugat II atas bidang tanah **SHGB No.03477/Grogol Utara** (pecahan dari SHGB No.3397) berdasarkan Akta Jual Beli No.136 tanggal 3 Desember 2014, juga dilakukan secara melawan hukum.

Hal 22 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



22. Karena bidang tanah **SHGB No.03477/Grogol Utara** (pecahan dari SHGB No.3397), adalah tanah fasus/fasos milik Tergugat II, **sehingga Penggugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik.**
23. Karena Para Penggugat terlibat dalam jual beli tanah (SHGB No.03475/Grogol Utara dan SHGB No.03477/Grogol Utara) tanah fasus/fasos milik Pemda DKI Jakarta (Tergugat II) dan merupakan tindak pidana (melawan hukum), maka Para Penggugat tidak seharusnya diberikan perlindungan hukum.
24. Justru sebaliknya, karena yang menjadi korban dalam transaksi jual beli tanah fasus/fasos adalah Tergugat II, maka sudah semestinya Tergugat II yang seharusnya mendapat kepastian dan perlindungan hukum, dalam perkara *a quo*.
25. Para Penggugat dalam petitumnya angka 2 menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
26. Bahwa sita jaminan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya yang adalah milik Negara/ Daerah dilarang oleh Undang-Undang berdasarkan Pasal 50 huruf d. Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang menyebutkan  
*"Pasal 50*  
*Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap : d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/Daerah;"*
27. Bahwa oleh karena itu majelis hakim wajib mengabaikan petitum angka 2 gugatan *a quo* terkait sita jaminan.

## **II. DALAM REKONPENSII**

1. Bahwa dalam gugatan Rekonpensi ini Penggugat Rekonpensi adalah Tergugat II Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi I adalah Penggugat I Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi II adalah Penggugat II Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi III adalah Para Turut Tergugat Rekonpensi, Turut Tergugat Rekonpensi I adalah Tergugat I Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi II adalah Tergugat III Rekonpensi.
2. Bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah pemilik tanah seluas 2.975 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT. 008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan Berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) nomor : 1484/077.73 tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta telah dilakukan serah terima antara PT.

*Hal 23 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI*



Permata Hijau (Turut Tergugat Rekonpensi I/ Tergugat I Konpensi) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Walikotamadya Jakarta Selatan pada hari Senin, tanggal 23 Desember 1996

3. Bahwa Tergugat III Rekonpensi/ Para Turut Tergugat Konpensi secara melawan hukum telah mengajukan permohonan sertipikat HGB dan diterbitkan oleh Turut Tergugat II Rekonpensi / Tergugat III Konpensi berupa SHGB Nomor 3397/Grogol Utara.
4. Bahwa SHGB nomor 3397/Grogol Utara kemudian dipecah menjadi 8 SHGB baru antara lain nomor 03475 yang telah dijual ke Tergugat I Rekonpensi dan SHGB nomor 03477 yang telah dijual kepada Tergugat II Rekonpensi.
5. Bahwa diketahui SHGB nomor 3397/Grogol Utara diterbitkan dengan dasar yang tidak sah serta cacat hukum hal ini terbukti dengan adanya proses persidangan yang sedang berlangsung di Pengadilan Tindak Pidana Korupsi dengan terdakwa Muhamad Irfan Idris (Bagian/ salah satu dari Tergugat III Rekonpensi) dalam register perkara nomor:04/PID.SUS/TPK/2017/PN.JKT.PST dan Oknum dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama Agus Salim dalam register perkara nomor: 05/PID.SUS/TPK/2017/ PN.JKT.PST.
6. Bahwa karena adanya dugaan tindak pidana korupsi dalam proses penerbitan SHGB nomor 3397/Grogol Utara maka SHGB nomor 3397/Grogol Utara beserta turunannya haruslah dibatalkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus perkara sebagai berikut :

## **I. DALAM KONPENSI**

### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima

### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

## **II. DALAM REKONPENSI**

1. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara *a quo* berdasarkan Berita Acara Serah Terima nomor : 1484/077.73 tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan

Hal 24 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta

2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam proses penerbitan SHGB Nomor 3397/Grogol Utara beserta turunannya.
3. **Menyatakan Batal dan Tidak Sah SHGB nomor 3397/Grogol Utara beserta Turunannya termasuk SHGB nomor 03475/Grogol Utara dan SHGB 03477/Grogol Utara.**
4. Memerintahkan Turut Tergugat II Rekonpensi/Tergugat III Konpensi untuk mencabut SHGB nomor 3397/Grogol Utara beserta Turunannya, termasuk SHGB Nomor 03475/Grogol Utara dan SHGB 03477/Grogol Utara.

## SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkehendak lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III, telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

### I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat III;
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I, II akibatnya tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya yang terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III Rt/Rw.008/01 Kel.Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan;
3. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
4. Bahwa Hak Guna No.03475/Grogol Utara semula tercatat atas nama ROHANI FATIMAH, NENENG, HASANAH, MARWATI, IRWANSYAH, IRMALASARI, MUH, IRFAN IDRIS, NURMALIA, MUH. FAHMI SAHAB, terletak di Jalan Alexandri III Rt/Rw.008/01 **Kel.Grogol Utara Kecamatan** Kebayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan, diterbitkan tanggal 28 Agustus 2014, seluas 158 M2, yang berasal dari Pemecahan Hak Guna Bangunan No.03397/Grogol Utara;

Hal 25 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No.104/2014 tanggal 3 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Drs.SOEBIANTORO SH Hak Guna Bangunan No.03475/Grogol Utara dialihkan haknya kepada MUHAMAD HASANUDIN KAMAL ( Penggugat) terdaftar tanggal 13 Oktober 2014;

5. Bahwa Hak Guna Bangunan No.03477/Grogol Utara saat ini masih tercatat atas nama ROHANI FATIMAH ,NENENG, HASANAH, MARWATI, IRWANSYAH IRMALASARI, MUH, IRFAN IDRIS, NURMALIA, MUH.FAHMI SAHAB terletak di Jalan Alexandri III Rt/Rw.008/01 Kel.Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan, diterbitkan tanggal 28 Agustus 2014, seluas 158 M2, yang berasal dari Pemecahan Hak Guna Bangunan No.03397/Grogol Utara;

Adapun mengenai pencatatan peralihan hak/balik nama atas nama Penggugat II atas sertifikat aquo belum dilakukan TERGUGAT III dengan alasan bahwa pada Buku Tanah hak guna Bangunan No.03477/Grogol Utara tercatat Pemblokiran dari saudara MARGIMAN selaku Presiden Direktur Permata Hijau tanggal 25 November 2014 No.004/LBL/PH/XL/2014, yang menjelaskan agar tidak memberikan pelayanan atas penerbitan sertifikat oleh pihak lain sehubungan telah diserahterimakan lokasi tanah tersebut dari PT.PERMATA HIJAU kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terdaftar tanggal 1 Desember 2014;

Demikian Jawaban TERGUGAT III selanjutnya TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa **TURUT TERGUGAT I S/D TURUT TERGUGAT X**, telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tertanggal 7 Nopember 2016 kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X;
2. Bahwa para Turut Tergugat I S/D Turut Tergugat X menolak dengan tegas dalil 1.2 & 3 Gugatan Penggugat yang menyatakan "Atas permohonan para Turut Tergugat, maka Tergugat III telah

Hal 26 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Surat Keputusan No.818/HGB/BPN-31 tertanggal 16 Oktober 2013 tentang pemberian Hak una Bangunan kepada para Turut Tergugat....dst. Bahwa Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X tidak pernah mengajukan permohonan apapun dalam permohonan pemberian HGB di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, karena hal tersebut bukan dilakukan oleh para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X, tetapi oleh oknum yang mengurusnya, sedangkan Turut Tergugat I/d Turut Tergugat X sama sekali tidak pernah mengurus / mengajukan permohonan hak serta datang ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;

3. Bahwa Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X menolak dengan tegas dalil butir 4.5.6 & 7 yang menyatakan atas permohonan para Turut Tergugat , maka Tergugat III telah melakukan pemecahan Sertifikat menjadi 8 Sertifikat HGB yaitu:

- a. Sertifikat HGB No.03472/Grogol Utara , Surat Ukur No.00330/Grogol /2014 tanggal 26 Agustus 2014 seluas, seluas 468 M2;
- b. Sertifikat HGB No.03473/Grogol Utara, Surat ukur No.00332/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, seluas 503 M2;
- c. Sertifikat HGB No.03474/Grogol Utara, Surat Ukur No.00332/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, seluas 496 M2;
- d. Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara / 2014 tanggal 26 Agustus 2014 seluas 158 M2
- e. Sertifikat HGB No.03476/Grogol utara , Surat Ukur No.00334/Grogol Utara / 2014 tanggal 26 Agustus 2014 , seluas 165 M2;
- f. Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.0035/Grogol utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, seluas 170 M2;
- g. Sertifikat HGB No.03478/Grogol Utara, Surat Ukur No.00336/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014 , seluas 448 M2;
- h. Sertifikat HGB No.03479/Grogol Utara, Surat Ukur No.00337/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014 , seluas 184 M2;

Hal 27 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



Bahwa hal tersebut sangatlah tidak benar karena bukan atas para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X kepada Tergugat III untuk melakukan pemecahan dimaksud. Jadi untuk itu para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat;

4. Bahwa para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat secara keseluruhannya. Bahwa Para Turut Tergugat X tidak pernah melakukan penjualan atas tanah-tanah yang dimaksud tersebut. Bahwa proses jual beli tersebut dan adanya Akta-akta Jual Beli aquo, adalah proses jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur hukum, dimana para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X tidak pernah kenal dan tidak pernah bertemu dengan para pembeli termasuk para Penggugat dan yang lebih aneh lagi para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X tidak pernah melihat dan menguasai Akta-Akta Jual Beli yang dimaksud oleh Para Penggugat tersebut;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X tidak pernah mengajukan permohonan hak, tidak merasa memiliki Sertifikat dan tidak pernah melakukan jual beli dengan siapapun, hal tersebut sebenarnya sangat diketahui oleh Para Penggugat. Apalagi Para turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X tidak pernah bertemu langsung dengan Para Penggugat yang mengaku sebagai Pembeli;

5. Bahwa Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X sangat sedih dan terpuak, karena pada kenyataannya adanya oknum / mafia tanah yang merekayasa menjadikan Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X sebagai pemilik sertifikat yang sebenarnya tidak tahu menahu dan akibat perbuatan oknudimaksud, Turut Tergugat I ( MUHAMAD IRFAN IDRIS ) telah dilaporkan oleh Pemda DKI Jakarta sebagai Terdakwa dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi dengan Nomor perkara Tipikor No.04/Pid.Sus/TPK/ 2017/PN.Jkt-Pst di Pengadilan negeri Jakarta Pusat, sebagaimana Surat Dakwaan terlampir ( Bukti TT I s/d TT X-1 ) dan telah ditahan dalam penjara sejak tanggal 25 Juli 2016 sampai dengan sekarang yang diperkirakan sekitar 8 9delapan) bulan lebih dalam penjara; Oleh karena itu Turut Tergugat I s/d turut Tergugat X menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutus

*Hal 28 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini seadil-adilnya. Mengingat Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X hanyalah merupakan korban dan rakyat awam yang pengetahuannya rendah, serta tidak pernah uang atas sertifikatnya juga tidak pernah bertemu dengan pembelinya;

Bahwa kami selaku Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X tidak akan hadir dalam acara sidang perkara ini kecuali dalam acara pembuktian dan akan menyerahkan bukti surat dari Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat X ( Bukti TT I s/d TT X-1 berupa Surat dakwaan Terdakwa Muhamad Irfan Idris);

Berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas dan ditunjang dengan bukti-bukti yang dijamin kebenarannya yang sah menurut hukum sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku, maka kami memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Maret 2018, Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian
2. Menyatakan sah sebagai hukum :
  - a. Penggugat I adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat HGB Nomor : 03475/Grogol Utara, Surat Ukur Nomor : 00333/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III RT 008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta selatan, yang Penggugat I peroleh dengan itikad

Hal 29 dari 47 Hal Putusan No. 676/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)



- baik karena itu Penggugat I untuk mendapatkan perlindungan hukum ;
- b. Penggugat II adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat HGB Nomor : 03477/Grogol Utara, Surat Ukur Nomor : 00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III RT 008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta selatan, yang Penggugat II peroleh dengan itikad baik karena itu Penggugat II untuk mendapatkan perlindungan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II ;
  4. Menghukum Tergugat III untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut ;
  5. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut ;
  6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara secara sebesar Rp.6.986.000,00 (enam juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
  7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENSI :**

1. Menolak gugatan Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat II dalam konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi sebesar Rp. Nihil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh I Gde NGURAH ARYA WINAYA, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 28 Maret 2018, kuasa Para Pembanding I semula Penggugat Konpensi I dan Penggugat Konpensi II / Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Maret 2018, Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Konpensi I/ Turut Tergugat Rekonpensi I pada tanggal 3

Hal 30 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2018, kepada Terbanding II/Pembanding III semula Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 5 April 2018, kepada kepada Turut Terbanding I semula Tergugat Kompensi III /Turut Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 2 April 2018 dan kepada Para Turut Terbanding II semula Para Turut Tergugat Kompensi/Para Turut Tergugat Rekonpensi pada tanggal 3 April 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh I Gde NGURAH ARYA WINAYA, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 17 April 2018, kuasa Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 April 2018, Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II/Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 23 April 2018, kepada Terbanding II/Pembanding III semula Tergugat Kompensi II / Penggugat Rekonpensi pada tanggal 30 April 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 18 April 2018 dan kepada Para Turut Terbanding II semula Para Turut Tergugat Kompensi/Para Turut Tergugat Rekonpensi pada tanggal 9 Mei 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh I Gde NGURAH ARYA WINAYA, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 28 Maret 2018, kuasa Pembanding III semula Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 April 2018, Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II/Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 9 April 2018, kepada Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Kompensi I / Turut Tergugat Rekonpensi I pada tanggal 03 April 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 02 April 2018 dan kepada Para Turut Terbanding II semula

Hal 31 dari 47 Hal Putusan No. 676/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

Para Turut Tergugat Kompensi/Para Turut Tergugat Rekonpensi pada tanggal 9 April 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II/ Tergugat Rekonensi I dan Tergugat Rekonpensi II telah mengajukan memori banding tertanggal 25 Juni 2018, dan diterima di Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Juni 2018, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/ Turut Tergugat Rekonpensi I pada tanggal 26 Juni 2018, kepada Terbanding II/Pembanding III semula Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 28 Juni 2018, kepada kepada Turut Terbanding I semula Tergugat Kompensi III /Turut Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 2 Juli 2018 dan kepada Para Turut Terbanding II semula Para Turut Tergugat Kompensi/Para Turut Tergugat Rekonpensi pada tanggal 26 Juni 2018, pada tanggal 9 Juli 2018, pada tanggal 12 Juli 2018 dan pada tanggal 27 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi II telah mengajukan memori banding tertanggal 16 Mei 2018, dan diterima di Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Mei 2018, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II/Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 4 Juni 2018, kepada Terbanding II/Pembanding III semula Tergugat Kompensi II / Penggugat Rekonpensi pada tanggal 24 Mei 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 21 Mei 2018 dan kepada Para Turut Terbanding II semula Para Turut Tergugat Kompensi/Para Turut Tergugat Rekonpensi pada tanggal 21 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II/ Tergugat Rekonensi I dan Tergugat Rekonpensi II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 Agustus 2018, dan diterima di Panitera Muda Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Agustus 2018, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/ Turut Tergugat Rekonpensi I pada tanggal 23 Agustus 2018;

Hal 32 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 September 2018, dan diterima di Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 September 2018, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II/Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 26 September 2018;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Hukum Para Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II/Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 9 April 2018 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Hukum Terbanding I / Pembanding II semula Tergugat Kompensi I / Turut Tergugat Rekonpensi I telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 3 April 2018 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Hukum Terbanding II/ Pembanding III semula Tergugat Kompensi II / Penggugat Rekonpensi telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 5 April 2018 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada Turut Terbanding I semula Tergugat Kompensi III / Turut Tergugat Rekonpensi II telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 2 April

*Hal 33 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI*



2018 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada Para Turut Terbanding II semula Para Turut Tergugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi III telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 9 April 2018 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II, permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi I dan permohonan banding dari Pembanding III semula Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan pasal 7 UU No. 20 tahun 1947, sehingga telah memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang, karena itu permohonan banding yang diajukan Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II, permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi I dan permohonan banding dari Pembanding III semula Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sepanjang terhadap **Putusan Dalam Konvensi bagian Eksepsi dan Putusan Dalam Rekonvensi**, Pembanding I, II **dapat menerima** dengan baik Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena Putusan

*Hal 34 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI*



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **Dalam Konvensi bagian Eksepsi dan Putusan Dalam Rekonvensi**, telah **tepat dan benar menurut hukum**.

2. Bahwa oleh karena itu, Pembanding I, II mohon ke hadapan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta kiranya dalam memeriksa serta mengadili perkara a quo di Tingkat Banding, berkenan **menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **Dalam Konvensi bagian Eksepsi dan Putusan Dalam Rekonvensi**.

3. Bahwa sedang terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **Dalam Konvensi bagian Pokok Perkara** :

- Yang mengabulkan tuntutan Pembanding I, II angka 4 **hanya untuk sebagian**, dimana dalam tuntutan angka 4 Pembanding I, II menuntut :

“4. Menyatakan Tergugat I, II, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I, II”.

sedang yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **hanyalah Terbanding I**;

- Yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 5 yang berbunyi :

“5. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Nomor 1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996 Tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta, yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II sepanjang menyangkut TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, batal demi hukum, setidaknya tidaknya batal dengan segala akibat hukumnya”;

- Yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 6 yang berbunyi :

“6. Menghukum Tergugat I, II, serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik, kosong, serta bebas dari beban apapun :

a. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Penggugat I;

b. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara,



Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan  
kepada Penggugat II”;

- Yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 7 yang berbunyi :

“7. Menghukum Tergugat I, II, secara tanggung renteng membayar dengan tunai dan seketika penggantian kerugian :

a. Kepada Penggugat I Rp.39.500.000,- per bulan, terhitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2 tersebut kepada Penggugat I;

d. Kepada Penggugat II Rp.42.500.000,- per bulan, terhitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2 tersebut kepada Penggugat II”;

- Yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 8 yang berbunyi :

“8. Menghukum Tergugat III membalik-nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II”;

- Yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 10 yang berbunyi

“10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut”;

- Yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 11 yang berbunyi

“11. Menyatakan Putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, permohonan Banding dan Kasasi”;

Pembanding I, II **sangatlah berkeberatan**, berdasar alasan-alasan sebagai berikut :

a. **Keberatan** Pembanding I, II atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengabulkan tuntutan Pembanding I, II angka 4 **hanya untuk sebagian**, dimana dalam tuntutan angka 4 Pembanding I, II menuntut :

“4. Menyatakan Tergugat I, II, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I, II”.

Hal 36 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



sedang yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **hanyalah Terbanding I**.

- b. **Keberatan** Pembanding I, II atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 5**, yang berbunyi :

"5. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Nomor 1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996 Tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta, yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II sepanjang menyangkut TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, batal demi hukum, setidak-tidaknya batal dengan segala akibat hukumnya".

- c. **Keberatan** Pembanding I, II atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 6**, yang berbunyi :

"6. Menghukum Tergugat I, II, serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik, kosong, serta bebas dari beban apapun :

- d. **Keberatan** Pembanding I, II atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 7**, yang berbunyi :

"7. Menghukum Tergugat I, II, secara tanggung renteng membayar dengan tunai dan seketika penggantian kerugian :

- e. **Keberatan** Pembanding I, II atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 8**, yang berbunyi :

"8. Menghukum Tergugat III membalik-nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II".

- f. **Keberatan** Pembanding I, II atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **yang menolak tuntutan Pembanding I, II angka 11**, yang berbunyi :

"11. Menyatakan Putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, permohonan Banding dan Kasasi".



## PERMOHONAN.

Berdasar alasan-alasan tersebut, Pembanding I, II (semula Penggugat I, II) mohon ke hadapan Yth. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta kiranya dalam memeriksa serta mengadili perkara a quo di Tingkat Banding berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding Pembanding I, II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.791/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel tanggal 15 Maret 2018 yang dimohonkan banding tersebut sepanjang terhadap Putusan Konvensi Pokok Perkara, selanjutnya mengadili sendiri dengan Amar Putusan yang selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I, II, untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum :
  - a. Penggugat I adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang Penggugat I peroleh dengan itikad baik, karena itu Penggugat I patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;
  - b. Penggugat II adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang Penggugat II peroleh dengan itikad baik, karena itu Penggugat II patut untuk mendapat- kan perlindungan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, II, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I, II;

Hal 38 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



4. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Nomor 1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996 Tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta, yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II sepanjang menyangkut TANAH OBYEK SENKETA A QUO, batal demi hukum, setidaknya tidaknya batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat I, II, serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik, kosong, serta bebas dari beban apapun :
  - a. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Penggugat I;
  - b. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Penggugat II;
6. Menghukum Tergugat I, II, secara tanggung renteng membayar dengan tunai dan seketika penggantian kerugian :
  - a. Kepada Penggugat I Rp.39.500.000,- per bulan, dihitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/ Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2 tersebut kepada Penggugat I;
  - b. Kepada Penggugat II Rp.42.500.000,- per bulan, dihitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/ Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2 tersebut kepada Penggugat II;
7. Menghukum Tergugat III membalik-nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal

Hal 39 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Agustus 2014, luas 170 M2, dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II;

8. Menghukum Tergugat III untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut;
10. Menyatakan Putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, permohonan Banding dan Kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, II, III, membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat Peradilan.

## DALAM REKONVENSII.

1. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi membayar biaya perkara sebesar Rp.Nihil.

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi II telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dan keliru menilai Para Terbanding/Para Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
- Bahwa peralihan Jual Beli Obyek Sengketa antara Para Terbanding/Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan/atau tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- Bahwa Para Terbanding/Para Penggugat tidak bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian dan kecermatan yang merupakan syarat bagi seorang Pembeli beritikad baik;
- Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dan keliru menyatakan Pembanding/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Selanjutnya Pembanding/Tergugat I menolak putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Maret 2018, dan menerima permohonan banding dari Pembanding serta menolak seluruh gugatan Para Penggugat;

Hal 40 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Terhadap keberatan Pembanding/Tergugat I atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mempertimbangkan bahwa Terbanding I, II/ Penggugat I, II adalah pembeli yang bertikad baik yang menurut hukum harus dilindungi.
- Terhadap memori banding Pembanding/Tergugat I yang menyatakan bahwa peralihan jual beli obyek sengketa antara Para Terbanding/Para Penggugat dengan para turut tergugat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan/atau tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian.
- Terhadap memori banding pembanding/tergugat i yang menyatakan bahwa Terbanding I, II/Penggugat I, II tidak bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian dan kecermatan yang merupakan syarat bagi seorang pembeli yang bertikad baik.
- Terhadap memori banding Pembanding/Tergugat I yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dan keliru menyatakan Pembanding/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perlu Terbanding I, II/Penggugat I, II kemukakan disini bahwa Terbanding I, II/ Penggugat I, II **juga telah menyatakan banding dan mengajukan Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.**

Dari segala sesuatu seperti telah Terbanding I, II/Penggugat I, II kemukakan di atas, ternyata keberatan-keberatan Pembanding/Tergugat I terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, **tidak beralasan menurut hukum**, oleh sebab itu **sepatutnya ditolak**, selanjutnya dengan menunjuk pada Memori Banding Terbanding I, II/Penggugat I, II, yang sebelumnya telah Terbanding I, II/Penggugat I, II ajukan, maka dengan ini Terbanding I, II/Penggugat I, II mohon ke hadapan Yth. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, kiranya dalam memeriksa serta mengadili perkara a quo di Tingkat Banding, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menolak keberatan-keberatan Tergugat I seperti Tergugat I kemukakan dalam Memori Bandingnya;
2. Menerima dan mengabulkan keberatan-keberatan Penggugat I, II seperti Penggugat I, II kemukakan dalam Memori Bandingnya;

Hal 41 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.791/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel tanggal 15 Maret 2018 yang Penggugat I, II mohonkan banding tersebut sepanjang terhadap Putusan Konvensi Pokok Perkara, selanjutnya mengadili sendiri dengan Amar Putusan yang selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I, II, untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum :
  - a. Penggugat I adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang Penggugat I peroleh dengan itikad baik, karena itu Penggugat I patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;
  - b. Penggugat II adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/ 2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang Penggugat II peroleh dengan itikad baik, karena itu Penggugat II patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, II, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I, II;
4. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Nomor 1484/077.73 tanggal 23 Desember 1996 Tentang Pemenuhan Kewajiban Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Kepada Pemerintah DKI Jakarta, yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II sepanjang menyangkut TANAH OBYEK SENGKETA A QUO, batal demi hukum, setidaknya tidaknya batal dengan segala akibat hukumnya;

Hal 42 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



5. Menghukum Tergugat I, II, serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik, kosong, serta bebas dari beban apapun :
  - a. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Penggugat I;
  - b. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, terletak di Jalan Biduri Bulan II/Jalan Alexandri III, RT.008/01, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Penggugat II;
6. Menghukum Tergugat I, II, secara tanggung renteng membayar dengan tunai dan seketika penggantian kerugian :
  - a. Kepada Penggugat I Rp.39.500.000,- per bulan, terhitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03475/Grogol Utara, Surat Ukur No.00333/ Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 158 M2 tersebut kepada Penggugat I;
  - b. Kepada Penggugat II Rp.42.500.000,- per bulan, terhitung sejak tanggal 15 April 2016 sampai Tergugat I, II, menyerahkan dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/ Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2 tersebut kepada Penggugat II;
7. Menghukum Tergugat III membalik-nama Sertifikat HGB No.03477/Grogol Utara, Surat Ukur No.00335/Grogol Utara/2014 tanggal 26 Agustus 2014, luas 170 M2, dari atas nama Para Turut Tergugat ke atas nama Penggugat II;
8. Menghukum Tergugat III untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut;

*Hal 43 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI*



10. Menyatakan Putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, permohonan Banding dan Kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, II, III, membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat Peradilan.

DALAM REKONVENSIS.

3. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi membayar biaya perkara sebesar Rp.Nihil.

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :  
Bahwa Memori Banding Pembanding I dan II haruslah ditolak seluruhnya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding I menolak seluruh dalil-dalil Memori Banding Pembanding I dan II untuk seluruhnya kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa setelah Terbanding I menganalisa keseluruhan materi Memori Banding pada pokoknya Pembanding I dan II menerima Putusan dalam Konvensi bagian eksepsi dan Putusan dalam Rekonvensi, namun keberatan atas Pertimbangan dan Putusan *judex facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengabulkan sebagian pada angka 4 permohonan petitum dalam Konvensi bagian pokok perkara dan tidak mengabulkan permohonan petitum pada angka 5, 6, 7, 8, 10, 11;
3. Bahwa Terbanding I menolak seluruh dalil dan alasan Memori Banding Pembanding I dan II pada poin 3 hal 6-27;
4. Bahwa Pembanding I dan Pembanding II juga tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum oleh karena Pembanding I dan II **telah lalai, tidak cermat/kurang hati-hati dalam bertindak sebagai pembeli;**
5. Bahwa *judex facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dan keliru dalam menilai lokasi tanah fasum/fasus milik Terbanding II hanya seluas tanah Sertipikat HGB nomor: 3397 m2/Grogol Utara yaitu seluas 2.975 m2, bahkan hanya seluas tanah obyek sengketa (Sertipikat HGB Nomor: 03475/Grogol Utara dan Sertipikat HGB Nomor: 03477/Grogol Utara) yaitu seluas 328 m2. Oleh karenanya *judex facti* sampai dengan

Hal 44 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan logika yang keliru yaitu dengan tidak ada bukti dikeluarkannya tanah seluas 2.975 m<sup>2</sup> dan/atau 328 m<sup>2</sup> dari Sertipikat HGB 544/Grogol Utara milik Terbanding I dianggap tidak ada bukti penyerahan tanah fasum/fasos dari Terbanding I kepada Terbanding II;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan segala kerendahan hati Terbanding I menolak dalil-dalil sebagaimana dalam Memori Banding Pembanding I dan II dan sebagian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 791/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL tanggal 15 Maret 2018. Selanjutnya mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta untuk memutus perkara ini dalam tingkat banding, yang amar putusannya berbunyi:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding I dan II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Maret 2018;

Dengan mengadili sendiri perkara tersebut, dengan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati memori banding dan kontra memori banding dari para pihak, ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan dan membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti dengan cermat dan seksama berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Maret 2018, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat banding dalam mengadili perkara aquo di tingkat banding ;

Hal 45 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Maret 2018, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi II dalam kedua tingkat peradilan berada dipihak yang kalah, maka Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi II harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan ;

Mengingat Undang-Undang No : 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang No: 48 Tahun 2009 jo Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 serta pasal-pasal dari Perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding I semula Penggugat Kompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonvensi II, permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi I dan permohonan banding dari Pembanding III semula Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 791/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Maret 2018., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat Kompensi I/Turut Tergugat Rekonpensi II membayar biaya perkara untuk dua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Rabu** tanggal **5 Desember 2018** oleh kami : **JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.**, dan **I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tertanggal 26 Oktober 2018 Nomor 676/Pen/Pdt/2018/PT.DKI ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk

Hal 46 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at** tanggal **7 Desember 2018** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh **SUMIR, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

**ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.,**

**JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.,**

**I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.,**

PANITERA PENGGANTI,

**SUMIR, S.H.,M.H.,**

Rincian Biaya Banding :

- |    |                   |   |               |
|----|-------------------|---|---------------|
| 1. | Biaya Meterai     | : | Rp. 6.000,-   |
| 2. | Biaya Redaksi     | : | Rp. 5.000,-   |
| 3. | Biaya Pemberkasan | : | Rp. 139.000,- |

-----  
Jumlah

Rp. 150.000,-

**(seratus lima puluh ribu rupiah)**

Hal 47 dari 47 Hal Putusan No. 676/Pdt/2018/PT.DKI