



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT BUKIT BRATA, berkedudukan di Jalan Daan Mogot Km 19,8, Kawasan Industri Tangerang, Blok E Nomor 2-4, Kelurahan Poris Gaga Baru, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang, Banten, diwakili oleh Alexander Tanubrata selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mangiring Dapot Siahaan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor pada Law Office Dalimartha & Partners, beralamat di Ruko Mall Metropolis Blok GM2 Nomor 7, Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2016; Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/Terbanding II juga Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III;

L a w a n

PT JAPINDO KENCANA, berkedudukan di Apartemen Kedoya Elok N 503, RT 011 RW 004, Jalan Panjang, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, diwakili oleh Wilton Tjugiarto selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Chintia Lewis, S.H., Advokat, berkantor pada Philip Jusuf, S.H., M.H. dan Rekan di Kompleks Duta Merlin Blok C-8, Jalan Gajah Mada Nomor 3-5, Jakarta 10130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2016; Termohon Kasasi I dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I /Pembanding/Terbanding I juga Pemohon Kasasi II, Termohon Kasasi III;

D a n:

1. **INDRAWATI PATUH MULYADI ISWAN, S.H.**, Notaris di Kabupaten Serang, berkantor di Jalan Maulana Hasanuddin, Serang Plaza, Blok III Nomor 15, Kota Serang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada John H. Waliry, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor pada Kantor Advokat John H. Waliry, S.H. & Associates, di Jalan Kemuning Nomor 27 (Tomang), Kelurahan Jati Pulo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Khusus tanggal 4 April 2016;

Turut Termohon Kasasi I dahulu Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III/Turut Terbanding juga Turut Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III;

2. PT TIMAS SUPLINDO, berkedudukan di Graha Timas, Jalan Tanah Abang II/Nomor 81, Jakarta Pusat, diwakili oleh Sulianto Entong selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tumpal C Tampubolon, S.H., Advokat, berkantor pada Kantor Hukum Tumpal CT & Rekan, di Jalan Raya Tajur Nomor 168, Bogor (d/a Pangestu Motor), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2016;

Turut Termohon Kasasi I dahulu Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III juga Termohon Kasasi II, Pemohon Kasasi III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding juga Terbanding I telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding juga Terbanding II dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

A. Penggugat Pemilik Objek Sengketa

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin, seluas 6.050 m², terletak di dalam Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat), Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin (dahulu Kecamatan Cikande), Desa Kibin, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1968/1992 tertanggal 13 Mei 1992, menurut Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, pada tanggal 15 Oktober 1992, terdaftar atas nama PT Japindo Kencana, berikut bangunan untuk pabrik beserta turutan-turutannya yang dilengkapi dengan aliran listrik, setempat dikenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Km 70 (dikenal juga sebagai Jalan Raya Serang Km 70,2), selanjutnya disebut juga "objek sengketa";

B. Batas-Batas Objek Sengketa

2. Bahwa objek sengketa berbatasan Utara (belakang): tanah yang dikuasai oleh PT Timas Suplindo, Barat (kanan): tanah yang dikuasai oleh PT Timas

Halaman 2 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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
putusan.mahkamahagung.go.id

berbatasan dengan selokan yang terletak di sisi Jalan Kampung Malang (Posisi belakang, kanan, kiri, dan depan ini dilihat oleh orang yang berada di dalam lokasi objek sengketa menghadap ke Jalan Raya Serang Km 70,2), atau sesuai dengan batas-batas yang tertera pada Gambar Situasi Nomor 1968/1992 tertanggal 13 Mei 1992 tersebut di atas;

C. Perjanjian Untuk Jual Beli

3. Bahwa pada tanggal 27 November 2012, antara Penggugat selaku pemilik objek sengketa dan Tergugat selaku pihak yang bermaksud membeli objek sengketa telah dilangsungkan Perjanjian untuk Jual Beli atas objek sengketa, di hadapan Turut Tergugat, Notaris di Kabupaten Serang, dengan Akta Nomor 02 tertanggal 27 November 2012, untuk selanjutnya disebut juga "Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02";

D. Harga Jual Beli Objek Sengketa

4. Bahwa sebelum atau pada saat dilangsungkan Perjanjian untuk Jual Beli tersebut telah disepakati oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat harga jual beli atas objek sengketa dengan jumlah sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah);

E. Pembayaran Harga Jual Beli

5. Bahwa oleh karena pada tanggal 27 November 2012 tersebut Tergugat baru berkemampuan membayar sebagian dari harga jual beli tersebut, yaitu hanya dalam jumlah sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), yang berarti harga jual beli yang masih belum dibayar adalah berjumlah sebesar Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah), dan juga mengingat pajak-pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku belum dilunasi serta royalti atas hak tanggungan yang tercatat pada sertifikat objek sengketa juga belum dilaksanakan, maka perbuatan hukum yang dilangsungkan di antara Penggugat dan Tergugat baru berupa "Perjanjian untuk Jual Beli", dan belum dalam bentuk "Jual Beli";

6. Bahwa oleh karena harga jual beli atas objek sengketa sesuai dengan kesepakatan di antara Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah), dan harga ini adalah harga yang sesuai dengan harga pasar pada waktu itu, maka tidak mungkin objek sengketa dijual oleh Penggugat kepada Tergugat hanya dengan harga sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), apalagi ternyata Tergugat sebagai pihak yang bermaksud membeli objek sengketa pun telah membayar harga jual beli tersebut sampai jumlah sebesar

Halaman 3 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- F. Pencantuman Pembayaran Harga Jual Beli Dalam Akta
7. Bahwa di dalam Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tersebut memang dicantumkan harga jual beli atas objek sengketa dengan jumlah sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), sesuai dengan permintaan dan kehendak dari Tergugat sendiri, hal ini menurut Tergugat disebabkan Tergugat pada waktu itu memiliki anggaran yang sangat terbatas, yaitu dalam jumlah setinggi-tingginya Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah), sehingga Tergugat mengkhawatirkan dirinya tidak berkemampuan membayar harga jual beli jika masih harus dibebani kewajiban tambahan berupa pajak yang merupakan kewajiban Tergugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- G. Sisa Harga Jual Beli Yang Belum Dibayar Pasca 27 November 2012
8. Bahwa walaupun di dalam Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tersebut dicantumkan harga jual beli sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), hal ini tidak berarti kewajiban Tergugat hanya cukup membayar harga jual beli tersebut dalam jumlah sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), tetapi masih harus melunasi harga jual beli tersebut yang masih bersisa sebesar Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah), bahkan termasuk melunasi beban pajak yang merupakan kewajiban Tergugat yang dihitung berdasarkan harga jual beli riil sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah);
- H. Sisa Harga Jual Beli Yang Belum Dibayar Pasca 19 Desember 2012
9. Bahwa sebagai tindak lanjut dari kewajiban Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, maka pada tanggal 19 Desember 2012 Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp2.096.412.000,00 (dua miliar sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah), sehingga seluruh harga jual beli yang telah dibayar oleh Tergugat per tanggal 19 Desember 2012 telah berjumlah sebesar Rp4.696.412.000,00 (empat miliar enam ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah), sehingga untuk selanjutnya harga jual beli yang masih harus dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp803.588.000,00 (delapan ratus tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- I. Tergugat Merasa Telah Melunasi Harga Jual Beli
10. Bahwa walaupun sangat jelas bahwa terhitung sejak tanggal 19 Desember 2012 Tergugat masih mempunyai kewajiban untuk melunasi harga jual beli yang masih bersisa sebesar Rp803.588.000,00 (delapan ratus tiga juta lima

Halaman 4 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 pembayaran pada tanggal 19 Desember 2012 dalam jumlah sebesar

Rp2.096.412.000,00 (dua miliar sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah) tersebut, Tergugat merasa telah melunasi seluruh harga jual beli tersebut atau tidak merasa berkewajiban lagi membayar sisa harga jual beli yang berjumlah sebesar Rp803.588.000,00 (delapan ratus tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

11. Bahwa Tergugat merasa telah melunasi seluruh harga jual beli tersebut, oleh karena menurut Tergugat berdasarkan pengukuran yang dilakukan oleh petugasukur Kantor Pertanahan Kabupaten Serang atas permintaan Tergugat ternyata objek sengketa (bidang tanah) di lokasi (*on the spot*) menunjukkan luas yang berbeda dengan yang tercatat di dalam sertifikat objek sengketa;
12. Bahwa ukuran objek sengketa (bidang tanah) di lokasi menurut pengukuranpetugasukur tersebut adalah seluas 5.306 m², sedangkan ukuran yang tercatat di dalam sertifikat objek sengketa adalah seluas 6.050 m²;
13. Bahwa perbedaan ukuran inilah yang kemudian dijadikan sebagai alasan oleh Tergugat untuk memotong harga jual beli objek sengketa dalam jumlah sebesar Rp803.588.000,00 (delapan ratus tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah), sehingga harga jual beli atas objek sengketa yang semula disepakati oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat dengan jumlah sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) telah diputuskan sendiri secara sepihak dan dengan tidak mendasarkan pada suatu cara perhitungan yang jelas oleh Tergugat menjadi sebesar Rp4.696.412.000,00 (empat miliar enam ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);
14. Bahwa seandainya benar ukuran objek sengketa (bidang tanah) tidak sesuai dengan yang tertera pada sertifikat objek sengketa, *quod non*, tidak seharusnya Tergugat mempersoalkan adanya ketidaksesuaian tersebut, oleh karena kesepakatan untuk melakukan perjanjian untuk jual beli atas objek sengketa yang telah dicapai oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat sangat jelas dan terang didasarkan pada keadaan dan kondisi objek sengketa sebagaimana adanya;
- J. Tergugat Tidak Beriktikad Baik Melunasi Sisa Harga Jual Beli
15. Bahwa walaupun telah disepakati oleh dan di antara Penggugat dan Tergugat bahwa jual beli atas objek sengketa semata-mata didasarkan pada keadaan dan kondisi objek sengketa sebagaimana adanya, atau dengan perkataan lain tidak ada alasan bagi Tergugat untuk mempersoalkan perbedaan ukuran seandainya kemudian ditemukan adanya perbedaan ukuran antara yang tercatat pada sertifikat objek sengketa dan yang

Halaman 5 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan ternyata Tergugat tetap saja tidak menunjukkan iktikad baik untuk melunasi sisa harga yang masih berjumlah sebesar Rp803.588.000,00 (delapan ratus tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) tersebut;

- K. Tergugat Mendesak Turut Tergugat Untuk Menyerahkan Sertifikat
16. Bahwa selanjutnya yang sangat disesalkan oleh Penggugat adalah ternyata Tergugat tidak saja tidak menunjukkan iktikad baik untuk melunasi sisa harga jual beli tersebut, tetapi juga telah berkali-kali meminta kepada Turut Tergugat, tanpa sepengetahuan Penggugat, agar Turut Tergugat menyerahkan kepada Tergugat asli sertifikat objek sengketa yang secara kebetulan ditiptikan oleh penggugat kepada Turut Tergugat;
17. Bahwa alasan yang digunakan oleh Tergugat untuk meminta kepada Turut Tergugat agar Turut Tergugat menyerahkan sertifikat objek sengketa tersebut adalah karena menurut Tergugat harga jual beli objek sengketa telah dilunasi seluruhnya oleh Tergugat kepada Penggugat, yaitu dalam jumlah sebesar Rp4.696.412.000,00 (empat miliar enam ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);
- L. Tergugat Wanprestasi
18. Bahwa karena Tergugat telah secara beriktikad tidak baik untuk melunasi sisa harga jual beli yang masih berjumlah sebesar Rp803.588.000,00 (delapan ratus tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) tersebut, dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, jelaslah Tergugat dalam hubungan dengan Perjanjian untuk Jual Beli sebagaimana antara lain tertuang dalam akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tersebut telah melakukan wanprestasi;
- M. Pembatalan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02
19. Bahwa karena adanya wanprestasi serta iktikad tidak baik pada diri Tergugat yang telah memutuskan secara sepihak dengan tidak mengajukan alasan yang jelas atas harga jual beli objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas, ditambah pula adanya ketidaksepahaman antara Penggugat dan Tergugat mengenai dasar terjadinya perjanjian untuk jual beli sebagaimana diuraikan di atas, juga adanya pencantuman harga jual beli pada Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 yang menyimpang dari harga yang sebenarnya, maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan agar dapat kiranya menyatakan batal, tidak sah, dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian untuk Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tersebut, dengan segala akibat hukumnya;
- N. Penghukuman Menghentikan Permintaan Menyerahkan Sertifikat

Halaman 6 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat agar Turut Tergugat menyerahkan kepada Tergugat asli sertifikat objek sengketa yang secara kebetulan dititipkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, dengan alasan Tergugat sudah melunasi seluruh harga jual beli objek sengketa, padahal dalam kenyataannya masih terdapat sisa harga jual beli yang belum dilunasinya dalam jumlah sebesar Rp803.588.000,00 (delapan ratus tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah), maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan agar dapat kiranya:

- a) Menghukum Tergugat untuk menghentikan tindakannya yang meminta kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan kepada Tergugat asli sertifikat objek sengketa;
- b) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk setiap kali melakukan tindakan yang melanggar putusan sebagaimana dimaksud dalam huruf a;

O. Penghukuman Menyerahkan Sertifikat Objek Sengketa

21. Bahwa oleh karena asli sertifikat terkait dengan Objek Sengketa pada awalnya adalah untuk melangsungkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sedangkan ternyata kemudian jual beli tersebut tidak dapat dilangsungkan dengan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di atas, maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan agar memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat asli sertifikat tersebut dengan ancaman dikenakan hukuman paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas kelalaian Turut Tergugat tidak memenuhi perintah Pengadilan tersebut;

P. Kerugian Materiel Dan Moril

22. Bahwa oleh karena sebagai akibat wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah menderita kerugian baik berupa kerugian materiel maupun kerugian morel, maka sudah sepatutnya Penggugat memohon agar kiranya Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus lunas ganti kerugian tersebut;

23. Bahwa Penggugat mengalami kerugian sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat oleh karena wanprestasi tersebut telah membawa Penggugat masuk ke dalam suatu keadaan yang tidak menentu, yaitu pada satu pihak Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa untuk menjalankan usahanya dan pada pihak lain Penggugat sebagai pihak yang semula bermaksud menjual obyek

Halaman 7 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas obyek sengketa tersebut, terdapat pihak tergugat telah secara tegas-tegas menyangkal kesepakatan semula mengenai obyek yang dibeli, yaitu jual beli berdasarkan ukuran luas tanah yang terdapat pada sertifikat tanah, kemudian diputarbalikan oleh Tergugat menjadi seolah-olah jual beli tersebut didasarkan pada ukuran luas tanah riil di lapangan;
24. Bahwa sebagai akibat Penggugat tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa untuk menjalankan usahanya, yaitu usaha memproduksi barang logamsiap pakai yang akan dipesan oleh pihak ketiga (pelanggan), Penggugat telah mengalami kehilangan untuk memperoleh imbalan uang jasa dari pihak ketiga yang akan memesan barang logam tersebut dari Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian materiel yang diperkirakan sebesar Yen 23.812.514 (dua puluh tiga juta delapan ratus dua belas ribu lima ratus empat belas yen) atau dalam ekuivalennya dalam mata uang rupiah sebesar Rp2.381.251.400,00 (dua miliar tiga ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh satu ribu empat ratus rupiah) per tahun terhitung sejak tahun 2012 hingga tahun 2023, sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp23.812.514.000,00 (dua puluh tiga miliar delapan ratus dua belas juta lima ratus empat belas ribu rupiah);
- Bahwa perhitungan tersebut dilakukan berdasarkan kurs Bank Indonesia Rate rata-rata yang berlaku pada waktu itu yang tiap yennya sama dengan Rp100,00 (seratus rupiah);
25. Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan agar menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiel yang diderita oleh Penggugat akibat Penggugat tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa untuk menjalankan usahanya memproduksi barang logamsiap pakai yang akan dipesan oleh pihak ketiga (pelanggan) yang diperkirakan sebesar Yen 23.812.514 (dua puluh tiga juta delapan ratus dua belas ribu lima ratus empat belas yen) atau dalam ekuivalennya dalam mata uang rupiah sebesar Rp2.381.251.400,00 (dua miliar tiga ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh satu ribu empat ratus rupiah) per tahun terhitung sejak tahun 2012 hingga tahun 2023, sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp23.812.514.000,00 (dua puluh tiga miliar delapan ratus dua belas juta lima ratus empat belas ribu rupiah);
- Bahwa uang jasa tersebut di atas dihitung berdasarkan harga jumlah dan jenis barang yang akan diproduksi sesuai dengan daftar yang akan dikemukakan di bawah ini:

Nomor	Tanggal	Jenis	Jumlah	Harga per	Jumlah Fee
-------	---------	-------	--------	-----------	------------



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yen (Rp)

		GRIP dengan Type			
1	11-05-2011	D 13	18.000	39 (3.900,00)	702.000 (70.200.000,00)
		D 16	8.880	50 (5.000,00)	444.000 (44.400.000,00)
		D 19	10.880	56 (5.600,00)	609.280 (60.928.000,00)
		D 22	5.600	62 (6.200,00)	347.200 (34.720.000,00)
		D 25	4800	69 (6.900,00)	331.200 (33.120.000,00)
2	20-06-2011	D 19	7.872	50 (5.000,00)	393.600 (39.360.000,00)
		D 22	9.352	56 (5.600,00)	523.712 (52.371.200,00)
		D 25	2.592	62 (6.200,00)	160.704 (16.070.400,00)
3	20-07-2011	D 13	22.500	39 (3.900,00)	877.500 (87.750.000,00)
		D 16	15.170	50 (5.000,00)	758.500 (75.850.000,00)
		D 19	12.800	56 (5.600,00)	716.800 (71.680.000,00)
		D 22	7.280	62 (6.200,00)	451.360 (45.136.000,00)
4	22-08-2011	D 13	18.000	39 (3.900,00)	702.000 (70.200.000,00)
		D 16	11.840	50 (5.000 ,00)	592.000 (58.200.000,00)
		D 19	8.488	56 (5.600 ,00)	473.088 (47.308.800,00)
		D 22	7.056	62 (6.200 ,00)	437.472 (43.747.200,00)
		D 25	3.840	62 (6.200,00)	238.080 (23.808.000,00)
5	19-09-2011	D 13	14.400	39 (3.900,00)	561.600 (56.160.000,00)
		D 16	7.400	50 (5.000,00)	370.000 (37.000.000,00)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id		(35.840.000,00)			
		D 22	3.808	62 (6.200,00)	236.096 (23.609.600,00)
		D 25	2.400	62 (6.200,00)	148.800 (14.880.000,00)
6	12-10-2011	D 13	27.770	39 (3.900,00)	1.083.030 (108.303.000,00)
		D 16	15.840	50 (5.000,00)	792.000 (79.200.000,00)
		D 19	5.632	56 (5.600,00)	315.392 (31.539.200,00)
		D 22	3.730	62 (6.200,00)	213.260 (21.326.000,00)
		D 25	4.030	62 (6.200,00)	249.860 (24.986.000,00)
7	01-11-2011	D 13	18.000	39 (3.900,00)	702.000 (70.200.000,00)
		D 16	11.766	50 (5.000,00)	588.300 (58.830.000,00)
		D 19	11.392	56 (5.600,00)	637.952 (63.795.200,00)
		D 22	6.160	62 (6.200,00)	381.920 (38.192.000,00)
		D 25	3.840	62 (6.200,00)	238.080 (23.808.000,00)
8	29-11-2011	D 13	23.051	61 (6.100,00)	898.989 (89.898.900,00)
		D 16	22.792	85 (8.500,00)	1.139.600 (113.960.000,00)
		D 19	8.448	97 (9.700,00)	473.088 (47.308.800,00)
		D 22	5.579	119 (11.900,00)	345.898 (34.589.800,00)
9	03-01-2012	D 13	22.250	39 (3.900,00)	867.750 (86.775.000,00)
		D 16	16.060	50 (5.000,00)	803.000 (80.300.000,00)
		D 19	9.600	56 (5.600,00)	537.600 (53.760.000,00)
		D 22	4.480	62 (6.200,00)	277.760 (27.776.000,00)
		D 25	2.880	62 (6.200,00)	198.720 (19.872.000,00)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id				(76.810.500,00)
D 16	14.007	50	(5.000,00)	700.350
D 19	11.446	56	(5.600,00)	640.976
D 22	4.446	62	(6.200,00)	275.652
D 25	3.360	62	(6.200,00)	231.840
Jumlah		485.572	Yen 2.641	Yen 23.812.514
			(Rp264.100,00)	(Rp2.381.251.400,00)

26. Bahwa kerugian morel yang dialami oleh Penggugat adalah berupa hilangnya kenyamanan hidup yang diakibatkan oleh tindakan-tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas yang menurut keadilan dan kepatutan sudah selayaknya ditaksir sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Q. Sita Jaminan

27. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran yang sangat beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan objek sengketa dan harta kekayaannya sendiri untuk menghindari gugatan ini, maka guna menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar dapatlah kiranya Pengadilan menetapkan dan meletakkan sita jaminan selain atas objek sengketa juga atas seluruh harta kekayaan Tergugat, yang akan disebutkan oleh Penggugat dalam suatu daftar tersendiri yang merupakan bagian tak terpisahkan dari gugatan ini;

R. Putusan Serta Merta

28. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan akta autentik dan/atau surat-surat di bawah tangan yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat, sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar Pengadilan mengambil putusan yang amarnya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding atau *verzet*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Primair:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin, seluas 6.050 m², terletak di dalam Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat), Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin (dahulu Kecamatan Cikande), Desa Kibin, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1968/1992 tertanggal 13 Mei 1992, menurut Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, pada tanggal 15 Oktober 1992, terdaftar atas nama PT Japindo Kencana, berikut bangunan untuk pabrik beserta turutan-turutannya, setempat dikenal sebagai Jalan Serang - Jakarta Km 70 (dikenal juga sebagai Jalan Raya Serang Km 70,2);
5. Menyatakan batal, tidak sah, dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian untuk Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat pada tanggal 27 November 2012, dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum Tergugat untuk menghentikan tindakannya yang meminta kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan kepada Tergugat asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, pada tanggal 15 Oktober 1992, terdaftar atas nama PT Japindo Kencana;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk setiap kali lalai melaksanakan putusan sebagaimana dimaksud dalam butir 6 petitum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar secara seketika dan sekaligus lunas kerugian materiel yang diderita oleh Penggugat akibat Penggugat tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa untuk menjalankan usahanya memproduksi barang logam siap pakai yang akan dipesan oleh pihak ketiga (pelanggan) yang diperkirakan sebesar Yen 23.812.514 (dua puluh tiga juta delapan ratus dua belas ribu lima ratus empat belas yen) atau dalam ekuivalennya dalam mata uang rupiah sebesar Rp2.381.251.400,00 (dua miliar tiga ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh satu ribu empat ratus rupiah) per tahun terhitung sejak tahun 2012 hingga tahun 2023, sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp23.812.514.000,00 (dua puluh tiga miliar delapan ratus dua belas juta lima ratus empat belas ribu rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar secara seketika dan sekaligus lunas kerugian morel yang telah diderita oleh Penggugat, berupa hilangnya kenyamanan hidup yang diakibatkan oleh wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, yang menurut keadilan dan kepatutan sudah selayaknya ditaksir sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
10. Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat asli sertifikat sebagaimana dimaksud dalam butir 4 petitum;

Halaman 12 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 (Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas kelalaian Turut Tergugat

untuk setiap kali lalai melaksanakan hukuman sebagaimana dimaksud dalam butir 10 petitem;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu

walaupun ada banding atau *verzet*;

13. Biaya perkara menurut hukum;

Dalam Subsidiair

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Gugatan Kurang Pihak

Bahwa gugatan *a quo* kurang pihak karena tidak menyertakan broker/perantara jual beli antara Tergugat dengan Penggugat yang bernama Sandy sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa transaksi jual beli tanah yang terletak di Jalan Raya Serang KM. 70,2

Serang, Banten dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
- Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang terletak di Jalan sisi Kampung Malang;

Selanjutnya disebut "tanah sengketa" terjadi atas jasa broker/perantara yang bernama Sandy lah dan oleh karenanya haruslah diikutsertakan sebagai pihak

dalam perkara *a quo*;

Oleh karena Broker/Perantara yang bernama Sandy tidak diikutsertakan

sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan *a quo* menjadi kurang pihak;

Oleh karena gugatan *a quo* kurang pihak, maka mohon Majelis Hakim untuk

menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan Penggugat Rekonvensi dalam konvensi mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan dengan bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat dan setuju untuk melakukan jual beli sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin dengan luas 6.050 m² (enam ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin (selanjutnya disebut

Halaman 13 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
- Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang terletak di Jalan sisi Kampung Malang;

3. Bahwa atas kesepakatan tersebut maka Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;

Atas permintaan Tergugat Rekonvensi maka pada tanggal 27 November 2012, Penggugat Rekonvensi telah melunasi hutang/kredit macet Tergugat Rekonvensi disaksikan Turut Tergugat, Broker yang bernama Sandy dan Tonny sebesar Rp1.689.000.000,00 (satu miliar enam ratus delapan puluh sembilan juta rupiah). Adapun pembayaran sebesar Rp1.689.000.000,00 adalah juga merupakan bagian dari pembayaran pembelian "tanah sengketa";

Selanjutnya Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 atas "tanah sengketa" yang dibuat dihadapan Turut Tergugat. Dengan demikian Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 adalah merupakan akta otentik dan sah secara hukum;

Dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 disebutkan bahwa luas "tanah sengketa" adalah 6.050 m² (enam ribu lima puluh meter persegi), namun setelah dilakukan pengukuran ulang oleh petugas dari Kantor Pertanahan maka diketahui bahwa luas sebenarnya atas "tanah sengketa" adalah 5.306 m². Oleh karenanya antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sepakat dan setuju secara lisan bahwa harga nilai jual "tanah sengketa" berkurang nilainya menjadi sebesar Rp4.796.412.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);

Dengan demikian pengurangan harga jual beli "tanah sengketa" dari Rp5.500.000.000,00 menjadi Rp4.796.412.000,00 adalah sudah tepat dan benar karena luas "tanah sengketa" berkurang dari 6.050 m² menjadi 5.306 m²;

Pengurangan harga jual "tanah sengketa" tersebut juga telah sesuai dengan Pasal 1484 KUHPerdara yang menyebutkan:

"Jika penjualan sebuah benda tak bergerak terjadi dengan penyebutan luasnya atau isinya, dengan ditentukan suatu harga menurut ukurannya maka si penjual diwajibkan menyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam

Halaman 14 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

harga menurut imbalan;

4. Bahwa harga jual beli "tanah sengketa" seluas 5.306 m² sebesar Rp4.796.412.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah) telah lunas dibayar Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:
 - Uang Muka/Uang Tanda Jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Pada tanggal 27 November 2012 Penggugat Rekonvensi melunasi hutang Tergugat Rekonvensi pada Bank BNI 46 sebesar Rp1.689.000.000,00 (satu miliar enam ratus delapan puluh sembilan rupiah);
 - Setelah penandatanganan Akte Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012, Penggugat Rekonvensi mentransfer ke rekening Bank Jabar atas nama Tergugat Rekonvensi sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan pembayaran uang cash/tunai sebesar Rp211.000.000,00 (dua ratus sebelas juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;
 - Transfer ke rekening BCA an. Jonathan Tjugiarto sebesar Rp1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) atas perintah Tergugat Rekonvensi;
 - Transfer ke rekening BCA an. Tonny Widjaya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) Tergugat Rekonvensi;
 - Transfer ke rekening Bank Jabar an. Wilton Tjugiarto sebesar Rp196.412.000,00 (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);Dengan demikian total pembayaran yang sudah dibayarkan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp4.796.412.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);
5. Bahwa dengan telah lunasnya dibayar oleh Penggugat Rekonvensi harga pembelian "tanah sengketa" kepada Tergugat Rekonvensi, maka secara hukum Tergugat Rekonvensi sudah sepatutnya secara sukarela melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan menyerahkan "tanah sengketa" berikut sertifikatnya kepada Penggugat Rekonvensi. Namun sampai saat ini, Tergugat Rekonvensi belum juga bersedia melakukan penandatanganan Akta Jual Beli kepada Penggugat Rekonvensi. Demikian juga hingga saat ini Tergugat Rekonvensi belum juga menyerahkan sertifikat dan "tanah sengketa" kepada Penggugat Rekonvensi. Sebaliknya Tergugat Rekonvensi telah menjual kembali "tanah sengketa" kepada pihak lain yaitu PT. Timas

Halaman 15 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak PT. Timas Suplindo untuk dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah nyata-nyata melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi;

Dengan telah lunasnya dibayar harga pembelian “tanah sengketa” maka Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin dengan luas 5.306 m² (lima ribu tiga ratus enam meter persegi) yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992 (selanjutnya disebut “tanah Sengketa”) kepada Penggugat Rekonvensi;

6. Bahwa demikian juga Tergugat Rekonvensi maupun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk mengosongkan atau pun menyerahkan “tanah sengketa” dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela maupun dengan upaya paksa;
 7. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi sampai saat ini belum dapat menguasai dan menikmati “tanah sengketa” meskipun sudah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi, maka telah menimbulkan kerugian baik materil maupun inmateril bagi Penggugat Rekonvensi;
- Adapun kerugian materil dan inmateril yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- Penggugat Rekonvensi tidak bisa memanfaatkan “tanah sengketa” untuk membangun pabrik tempat usaha Penggugat Rekonvensi sehingga usaha Penggugat Rekonvensi menjadi terbengkalai dan akibatnya Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) setiap tahunnya terhitung mulai sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. Bahwa kerugian tersebut akan bertambah lagi apabila Tergugat Rekonvensi lalai menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli dan menyerahkan “tanah sengketa” berikut sertifikatnya kepada Penggugat Rekonvensi;
- Sedangkan nilai kerugian inmateril yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sebagai nilai yang sepadan dengan waktu Penggugat Rekonvensi yang telah terbuang dengan sia-sia selama proses perkara ini berjalan;

Halaman 16 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 Tergugat Rekonvensi juga patut dihukum untuk

membayar uang dwangsom (uang paksa) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat Rekonvensi atau pun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat Rekonvensi lalai menyerahkan "tanah sengketa" atau tidak melaksanakan putusan perkara *a quo*;

9. Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat Rekonvensi belum juga menyerahkan "tanah sengketa" kepada Penggugat Rekonvensi dan agar Tergugat Rekonvensi tidak mengalihkan "tanah sengketa" kepada pihak lain maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan Sita Jaminan atas "tanah sengketa" luas 5.306 m² (lima ribu tiga ratus enam meter persegi) yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang – Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
- Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang

terletak di Jalan sisi Kampung Malang;

10. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti yang sah secara hukum, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Bahwa oleh karena Tergugat rekonvensi telah nyata-nyata melakukan perbuatan wanprestasi maka Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012;
3. Menyatakan sah dan lunas pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah luas 5.306 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin sebesar

Halaman 17 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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. Mahkamah Agung (Rp4.7 miliar) yang diterima dengan baik oleh Tergugat

Rekonvensi;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah luas 5.306 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin adalah merupakan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) atas kerugian immateril setiap tahunnya terhitung dan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atas kerugian immateril yang diderita Penggugat Rekonvensi;
6. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah luas 5.306 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau pun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela sebidang tanah luas 5.306 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau pun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/ *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat Rekonvensi ataupun mereka yang memperoleh hak dari padanya lalai atau tidak melaksanakan putusan ini;
9. Meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah luas 5.306 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;

Halaman 18 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat
Sebelah Selatan
Sebelah Timur

Tanah yang berbatasan selokan;

Tanah yang berbatasan dengan selokan yang

terletak di Jalan sisi Kampung Malang;

dan sekaligus menyatakan Sita Jaminan tersebut sah dan berharga menurut hukum;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Diskualifikasi Atau *Gemis Aanhoedanigheid*

Bahwa sesuai dalilnya pada butir 3 halaman 13 Gugatan Rekonvensi,

Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II menyatakan dirinya sebagai pemilik atas tanah berikut bangunan pabrik yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten, setempat dikenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin;

Namun, tanah berikut Bangunan pabrik yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin tercatat masih atas nama PT. Japindo

Kencana *ic.* Tergugat II Rekonvensi/Tergugat Intervensi I. Oleh karena itu

secara hukum Pemilik atas tanah berikut bangunan pabrik yang berdiri

di atasnya dengan Sertifikat SHGB Nomor 7/Kibin dimaksud, sampai saat ini

masih Tergugat II Rekonvensi/Tergugat Intervensi I;

Hal ini berarti Penggugat Intervensi bukanlah Pihak yang berhak dan

berkapasitas untuk mengajukan gugatan Rekonvensi ke Pengadilan Negeri

Tangerang;

Dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/

Tergugat Intervensi II dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Tangerang,

harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima

(*niet*

onvankelijk verklaard);

Exceptio Obscuur Libel

Bahwa didalam dalilnya butir 1 halaman 13 Penggugat Rekonvensi/Tergugat

Intervensi II menyebutkan bahwa:

Tanah "objek sengketa" adalah sebidang tanah hak guna bangunan Nomor

7/Kibin dengan luas 6050 meter persegi (enam ribu lima puluh meter persegi)

yang terletak di Desa Kibin setempat dikenal sebagai Jalan serang-jakarta KM.

Halaman 19 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 nomor 1315/K/Pdt/2017 tanggal 13 Mei 2017

Sedangkan didalam Petitum Penggugat Rekonvensi pada halaman 18 butir 5

gugatan Rekonvensi atas Gugatan Intervensi yang kami kutib sebagai berikut:

“ 5. Menghukum Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III

Rekonvensi ataupun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat

Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela

sebidang tanah seluas 5306 Meter persegi berikut bangunan di atasnya

yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin,

Desa Kibin, setempat dikenal sebagai Jalan Serang-jakarta KM. 70

sebagaimana yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 13 Mei 1992

Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin kepada Penggugat

Rekonvensi. “;

Dan didalam petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II pada

halaman 19 butir 7 Gugatan Rekonvensi atas Gugatan Intervensi:

“7. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah seluas 5306 Meter persegi

berikut bangunan di atasnya yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten

Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat dikenal sebagai Jalan

serang-jakarta KM. 70 sebagaimana yang diuraikan dalam gambar situasi

tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968 /1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/

Kibin dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;

Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;

Sebelah Selatan : Tanah Timas Suplindo;

Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang terletak di

jalan sisi kampung Malang;

Dan sekaligus menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga menurut

hukum”;

Berdasarkan uraian diatas terlihat jelas bahwa tanah objek sengketa yang ada

di posita berbeda dengan yang dimintakan di petitum karena luas tanah objek

sengketa 6050 meter persegi sementara tanah yang dimaksud didalam petitum

Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II adalah seluas 5306 Meter

Persegi;

Hal ini semakin memperlihatkan bahwa antara dalil Posita dan petitum Gugatan

Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II saling bertentangan

dan tidak jelas oleh karenanya Gugatan Rekonvensi Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Intervensi II menjadi kabur;

Dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Intervensi II dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri

Tangerang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karenanya Gugatan Rekonvensi

a quo harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet*

onvankelijk verklaard);

Halaman 20 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. *Disqualificatoire Exceptie*

Bahwa dasar Penggugat Asal mengajukan gugatannya adalah dalam kapasitas selaku pemilik sah quad non atas sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dengan Sertifikat HGB Nomor 7/Kibin, dimana fakta sebenarnya Penggugat Asal telah tidak mempunyai hak lagi atas kepemilikan tanah dan bangunan *a quo*, karena sebelum gugatan didaftarkan;

- Bahwa Penggugat Asal telah mengalihkan dan/atau menjual atas bidang tanah dan bangunan *a quo* kepada Penggugat Intervensi dihadapan Turut Tergugat Asal dalam kapasitas selaku PPAT (*qq* penandatanganan akta jual beli);
- Bahwa adapun nilai harga kesepakatan sebesar Rp6.500.000.000.00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) telah diterima dan dicairkan;
- Bahwa saat penandatanganan akta jual beli *a quo* Penggugat Asal telah menyerahkan kunci bangunan yang ada diatas lokasi tanah *a quo* kepada Penggugat Intervensi berikut rekening listrik dan fotocopy SPPT dan saat sekarang menguasai atas lokasi pisiknya;

Bahwa hubungan hukum sebenarnya yang terjadi antara Penggugat Asal dengan Tergugat Asal masih sebatas hubungan perikatan *qq*. sengketa terakit isi dari Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012, jadi dalil gugatan yang diajukan Penggugat Asal terkait keabsahan atas kepemilikan tanah bersifat prematur *qq* karena memang belum ada terjadi peralihan hak tanah *qq*. P asal 73 PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 2 PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT: Akta PPAT adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual bell tersebut;

2. *Exceptie Obscuri Libelli* (Kabur)

Bahwa dalil posita Penggugat Asal dalam gugatan diajukan tanpa dasar hukum dan kejadian yang mendasarinya (fakta-fakta), dimana dalil posita yang menuntut Tergugat Asal untuk membayar ganti rugi sebesar Rp123 Milyar akibat kurang bayar atas Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 berada konstruksinya berada diluar logika hukum, karena Penggugat Asal sebelumnya telah menerima pembayaran sebesar Rp4.696.412.000,00 (*qq*. nilai tersebut telah diakui dalam jawab menjawab antara keduanya), seharusnya apabila gugatan Penggugat Asal ingin membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 nilai yang telah

Halaman 21 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di pengadilan (itikad baik);

Bahwa dalam gugatan Penggugat Asal juga terbukti antara dalil posita terkait materi gugatan wanprestasi (kurang bayar) dengan dalil petitum terkait permohonan amar atas keabsahan kepemilikan tanah tidak saling menunjang, seharusnya permohonan amar petitum yang diajukan sebatas dalil cacat hukum dari Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 sebagai akibat wanprestasi qq. dalil posita (saling mendukung), karena faktanya memang belum pernah ada terjadi peralihan hak atas tanah a quo dan sengketa yang timbul akibat akta perjanjian jual beli pengaturannya masuk lingkup hukum perjanjian/perikatan (gugatan kabur);

3. Eksepsi Kurang Pihak (*Purium Litis Consortium*)

Bahwa dalil gugatan Penggugat Asal terkait tanah dan bangunan dengan Sertifikat HGB Nomor 7/Kibin yang ternyata ada pihak lainnya yang dapat membuktikan secara sah perolehannya selaku pemilik (qq Penggugat Intervensi) tapi tidak diikutsertakan sebagai pihak terkait (qq gugatan tidak lengkap pihak-pihaknya), dimana apabila gugatan asal telah diputus yang berakibat adanya status hukum yang baru atas keabsahan kepemilikan tanah dan bangunan a quo tentunya kepentingan hukum Penggugat Intervensi disini akan sangat dirugikan karena tidak ada diberikan hak sama sekali untuk membela kepentingannya;

Bahwa apabila Penggugat Asal beritikad baik quad non , seharusnya pengajuan gugatan mengikutsertakan Penggugat Intervensi sebagai pihak terkait dimaksudkan agar fakta kebenaran terkait atas status hak kepemilikan sah atas tanah dan bangunan a quo menjadi jelas dan terang (berdasarkan fakta sebenarnya), lebih-lebih lagi fakta yang ada atas lokasi fisik tanah dan bangunan aqua saat sekarang ada pada penguasaan Penggugat Intervensi;

Putusan MARI Nomor 389/K/Pdt/1983, tanggal 28 Januari 1985;

Apabila masih ada pihak lain yang berhubungan dengan penguasaan dan pemilikan tanah tidak dapat ditarik sebagai pihak, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi telah mengajukan gugatan intervensi yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Intervensi adalah selaku pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan pabrik yang berdiri di atasnya, berlokasi di Jalan Raya Serane-Jakarta KM.70, Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 22 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

- putusan.mahkamahagung.go.id
- Situasi Nomor 1968/1992 tanggal 13 Mei 1992, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tertanggal 15 Oktober 1992, tertera atas nama PT Japindo Kencana;
2. Bahwa adapun sebagai dasar keabsahan perolehan kepemilikan tanah dan bangunan diatas oleh Penggugat Intervensi, berdasarkan:
 - Bahwa antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi-1 telah dicapai kesepakatan harga sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) untuk penjualan obyek bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat HGB Nomor 7/Kibin diatas;
 - Bahwa Penggugat Intervensi telah membayar secara penuh atas harga kesepakatan pembelian tanah dan bangunan diatas kepada Tergugat Intervensi-1 dalam bentuk pembayaran yang berupa:
 - Bilyet Giro Nomor ES 713587 atas nama Wilton Tjugiarto Msc.DIC sebesar Rp1.500.000.000,00;
 - Bilyet Giro Nomor SI 586576 atas nama Indrawati Patuh Mulyadi SH sebesar Rp1.250.000.000,00;
 - Bilyet Giro Nomor SI 586578 atas nama Indrawati Patuh Mulyadi sebesar Rp3.750.000.000,00;Bahwa atas permintaan Tergugat Intervensi-1 kedua bilyet giro pembayaran dimintakan diatasnamakan Tergugat Intervensi- 3, dimana atas kesemua bilyet giro telah dicairkan (vide - rekening koran milik Penggugat intervensi);
 - Bahwa bersamaan juga telah ditanda-tangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT qq Tergugat Intervensi-3 pada tanggal 28 Januari 2013 dan tanggal 31 Januari 2013 antara Tergugat Intervensi-1 dengan Penggugat Intervensi dan sekaligus juga terjadi penyerahan kunci bangunan pabrik yang berdiri diatas obyek bidang tanah aqua dan surat tagihan rekening listrik dan air dan foto copy IMB pabrik;
 3. Bahwa adapun sebagai kronologis terjadinya perolehan kepemilikan tanah dan bangunan oleh Penggugat Intervensi, adalah:
 - Bahwa sehubungan dengan adanya pengakuan dari Tergugat Intervensi-1 bahwa bidang tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 7/Kibin adalah miliknya dan menerangkan Sertifikat HGB Nomor 7 pernah berada di Bank sebagai jaminan kredit (BNI) dan telah dilunasi dan keberadaan asli dari buku sertifikat aqua ada dititip pada Tergugat Intervensi- 3;
 - Bahwa selanjutnya Penggugat Intervensi mendatangi kantor Tergugat

Halaman 23 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

- putusan.mahkamahagung.go.id
- Intervensi-3 telah membenarkan dan menjamin bahwa tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 7 benar pemiliknya adalah Tergugat Intervensi-1 dan kemudian memperlihatkan ash i buku Sertifikat HGB Nomor 7 dan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Tanggungan BNI dan surat roya tertanggal 27 November 2012;
- Bahwa selanjutnya terjadi kesepakatan harga sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) dan pada tanggal 28 Januari 2013 pihak Tergugat Intervensi-1 telah menanda-tangani terlebih dahulu akta jual beli dengan alasan akan berobat ke Singapura dan selanjutnya pada tanggal 31 Januari 2013 akta jual beli *a quo* ditanda-tangani oleh Penggugat Intervensi dihadapan Tergugat Intervensi-3 yang ternyata turut juga dihadiri oleh Tergugat Intervensi-1 dan selanjutnya diserahkan pembayaran yang berupa 3 (tiga) lembar bilyet giro senilai Rp6.500.000.000,00 berikut penyerahan kunci bangunan pabrik dan surat tagihan rekening listrik, air dan fotocopy IMB;
 - Bahwa setelah dokumen akta jual beli selesai ditanda-tangani pihak-pihak, Tergugat Intervensi-3 selaku PPAT akan memberikan salinan akta jual bell kepada pihak-pihak apabila penomorannya telah selesai (*qq* disesuaikan dengan buku induk/repertorium) dan asli Sertifikat HGB Nomor 7/Kibin akan diserahkan kepada Penggugat Intervensi apabila telah diselesaikannya balik nama buku sertifikatnya yang lebih dahulu harus menunggu penerbitan SPPT PBB tahun 2013 atas bidang tanah *a quo* keluar *in casu* sebagai salah satu persyaratan penunjang yang harus dipenuhi;
4. Bahwa perkembangan selanjutnya Penggugat Intervensi telah beberapa kali mendatangi kantor Tergugat Intervensi-3 untuk meminta salinan akta jual beli dan menanyakan penyelesaian atas balik nama sertifikat dan selalu mendapat jawaban yang tidak pasti dan sekitar awal bulan Maret 2013 hadir orang suruhan dari Tergugat Intervensi-2 mendatangi Penggugat Intervensi dilokasi tanah dan mengaku telah membeli tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 7 dari Tergugat Intervensi-1 dengan memperlihatkan dan memberikan foto copi dari Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 Nopember 2012 yang ternyata juga dibuat dihadapan Tergugat Intervensi-3 dalam kedudukannya selaku Notaris (bukan PPAT);
5. Bahwa selanjutnya Penggugat Intervensi mendatangi kantor Tergugat Intervensi-3 guna meminta penjelasan dan mendapat jawaban membenarkan adanya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27

Halaman 24 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pembatalan atas namanya yang berjumlah sebesar

Rp5.000.000.000,00 yang diminta oleh Tergugat Intervensi-1 adalah untuk dapat diberikan kepada Tergugat Intervensi-2 sebagai dana kompensasi untuk pembatalan atas akta perjanjian jual beli dimaksud yang sebelumnya antara Tergugat intervensi-1 dengan Tergugat intervensi-2 telah bersepakat untuk itu;

6. Bahwa entah dengan alasan apa Tergugat Intervensi-3 mengatakan bahwa pihak Tergugat Intervensi-2 tidak mau menanda-tangani akta pembatalan Perjanjian Jual Beli *a quo* (ingkar janji), dan jelas fakta *a quo* sangat bertentangan kebenarannya dengan keterangan sebelumnya yang pernah menguatkan pengakuan dari Tergugat Intervensi -1 sebagai pemilik tanah *a quo* sebelum terjadi transaksi jual bell dengan Penggugat Intervensi (*qq* dalil Nomor 3 point kedua diatas);
7. Bahwa selanjutnya diadakan pertemuan antara Penggugat Intervensi, Tergugat intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-3 pada taggal 26 Maret 2013 untuk mencari penyelesaian atas permasalahan yang terjadi dan didapat kesepakatan: setelah SPPT PBB tahun 2013 atas tanah *a quo* terbit maka Tergugat Intervensi-3 akan mengeluarkan salinan akta jual bell yang telah ditanda-tangani oleh Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi-1 dan dilanjutkan dengan penyelesaian balik nama sertifikat, bila tidak disanggupi keseluruhan uang pembelian yang sebesar Rp6.500.000.000,00 akan dikembalikan secara penuh;
8. Bahwa selanjutnya Tergugat Intervensi-3 dan Tergugat Intervensi -1 telah mengingkari atas kesepakatan diatas dan Penggugat Intervensi telah beberapa kali mensomasi tapi tidak pernah mendapat jawaban yang pasti dan bahkan Penggugat intervensi sendiri yang mengurus atas penerbitan SPPT PBB tahun 2013 atas tanah *a quo* di Kelurahan (selesai) tapi tetap tidak ada penyelesaiannya;
9. Bahwa Penggugat Intrevensi mendapat kabar bahwa atas keberadaan uang yang sebelumnya ada pada penguasaan Tergugat Intervensi-3 yang sebesar Rp5.000.000.000, 00 telah dialihkan kepada pihak ketiga lainnya yang menurut keterangannya dilaksanakan atas perintah dari Tergugat Intervensi-1, dan setelah dicek kebenarannya ternyata benar dana telah dikirim ke PT Iluva Gravure Industry (sebagai pihak ketiga yang tidak terkait);
10. Bahwa setelah Penggugat Intervensi meminta pertanggung-jawaban atas terjadinya peristiwa diatas tidak pernah mendapat tanggapan dari Tergugat intervensi-3 dan Tergugat Intervensi -1, dan akhirnya Penggugat Intervensi mensomasi sendiri kepada PT Iluva Gravure Industry dan benar mendapat tanggapan yang positif dan dana tersebut telah dikembalikan lagi kepada Tergugat intervensi-3;

Halaman 25 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

- putusan.mahkamahagung.go.id
- tidakannya kabar penyelesaian surat-surat yang didapat tapi malah menambah beban tambahan dan bahkan kembali timbul persoalan baru lagi yang berupa pengajuan gugatan terkait atas obyek tanah *a quo* dari Tergugat Intervensi-1 disertai dengan permohonan sita jaminan tanpa pernah melibatkan Penggugat Intervensi sebagai pihak terkait (melawan hukum), semata bertujuan apabila perkara aqua diputus maka kepentingan hukum Penggugat Intervensi terkait kepemilikan atas hak tanahnya akan kehilangan dengan adanya status hak kepemilikan yang baru atas bidang tanah aqua berdasarkan suatu Putusan dan/atau Penetapan Hakim yang baru, untuk itu wajar dan patut agar gugatan asal yang dimohonkan oleh Tergugat Intervensi-1 untuk ditolak atas keberadaannya;
12. Bahwa disamping itu Penggugat Intervensi juga menolak keberadaan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 yang dibuat antara Tergugat Intervensi-1 dengan Tergugat intervensi-2, disamping faktanya atas keabsahan isinya masih sedang dipermasalahkan dalam persidangan ini, juga kekuatan pembuktian yang dimilikinya masih berdasarkan sebatas perjanjian (*qq* berbentuk akta Notaris bukan PPAT) yang keberlakuannya tidak dapat dijadikan alas hak sebagai dasar telah terjadinya peralihan hak atas tanah *in casu* mempunyai akibat hukum hutang piutang dibandingkan Penggugat Intervensi yang perolehannya telah berdasarkan prinsip terang dan tunai *in casu* harga telah dibayar penuh dan lokasi fisik tanah telah diserahkan ditambah fakta keberadaan akta jual beli telah ditandatangani meskipun belum diberikan penomoran (sebatas administratif);
 13. Bahwa adalah wajar dan patut menurut hukum (logika hukum) agar uang pembelian yang telah dibayarkan oleh Penggugat Intervensi kepada Tergugat Intervensi-1 yang ada pada penguasaan Tergugat Intervensi-3 sebelumnya *qq* sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk dapat dibayarkan penuh kepada Tergugat Intervensi -2 untuk mengganti apa yang telah dibayarkannya kepada Tergugat intervensi-1 sebesar Rp4.696.412.000 (*qq* sebagai nilai yang telah diakui bersama dalam dalil-dalil keduanya digugatan asal), diartikan sebagai pembayaran uang kompensasi (*qq* Pasal 1425 KUH Perdata) dengan syarat keberadaan Akta Jual Beli Nomor 2 tanggal 27 Nopember 2012 harus dibatalkan, semata guna terciptanya suatu penyelesaian yang menyeluruh dan tuntas atas permasalahan yang terjadi;
 14. Bahwa atas alasan dalil Nomor 12 dan dalil Nomor 13 diatas, wajar dan patut gugatan reconpensi dan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh

Halaman 26 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kompensasi diatas;

15. Bahwa untuk menjamin agar gugatan intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi ini kelak tidak sia-sia *in casu* agar dilaksanakan pemenuhan isi putusan ini oleh pihak-pihak terkait, mohon kiranya Majelis Hakim yang menyidangi perkara ini untuk sudilah kiranya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- Sebidang tanah dan bangunan pabrik yang berdiri diatasnya yang berlokasi di Jalan Raya Serang-Jakarta KM.70, Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Ban gunan Na. 7/Kibin, seluas 6.050 m² (enam ribu lima puluh meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 1968/1992 tanggal 13 Mei 1992, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tertanggal 15 Oktober 1992, tertera atas noma PT Japindo Kencana;

16. Bahwa agar Tergugat Intervensi-1, Tergugat Intervensi-2 dan Tergugat Intervensi-3 dapat melaksanakan pemenuhan dalam penyelesaian atas sengketa *a quo*, maka mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menghukum masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tiap-tiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi keputusan ini;

17. Bahwa karena gugatan ini didasari atas bukti-bukti othentik, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi ataupun bantahan/*verzet*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Terhadap Gugatan Asal:

- Menolak gugatan konpensi asal dari Tergugat intervensi-1 untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan aSal tidak dapat diterima;
- Menolak gugatan rekopensi asai dari Tergugat intervensi-2 untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan rekompensi asal tidak dapat diterima;

Dalam Intervensi:

- Mengabulkan Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Intervensi sebagai pembeli yang bertikad baik berdasarkan prinsip terang dan tunai atas perolehan sebidang tanah dan bangunan pabrik yang berdiri diatasnya yang berlokasi di Jalan Raya

Halaman 27 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan

Nomor 7/Kibin, seluas 6.050 m² (enam ribu lima puluh meter persegi) yang diuraikan dengan Gambar Situasi Nomor 1968/1992 tan ggal 13 Mei 1992, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tertanggal 15 Oktober 1992, tertera atas nama PTJapindo Kencana;

- Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum berlakunya Akta Jual Beli tanggal 28 Januari 2013 yang ditanda-tangani antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi-1 dihadapan Tergugat intervensi-3 selaku PPAT atas obyek bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin;
- Menyatakan Tergugat Intervensi-1, Tergugat Intervensi-2 dan Tergugat intervensi-3 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan cacat hukum Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat Intervensi-3 selaku Notaris dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlakunya;
- Menghukum Tergugat Intervensi-1 bersama-sama dengan Tergugat Intervensi-3 untuk membayar secara penuh uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada Tergugat Intervensi-2 yang wajib menerimanya secara seketika dan sekaligus sebagai uang pembayaran kompensasi yang diambil dan berasal dari uang pembelian yang telah dibayarkan Penggugat Intervensi sebelumnya;
- Menghukum Tergugat Intervensi-3 untuk menindaklanjuti kembang proses penomoran pembuatan Akta Jual Beli tanggal 28 Januari 2013 dan menyerahkan salinan reminya kepada Penggugat Intervensi;
- Menghukum Tergugat Intervensi-3 untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin keatas nama Penggugat Intervensi dan menyerahkan asli sertifikat kepada Penggugat Intervensi apabila proses balik namanya telah diselesaikan;
- Menghukum Tergugat Intervensi-1, Tergugat Intervensi-2 dan Tergugat Intervensi-3 masing-masing untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi ataupun bantahan;

Dalam Gugatan Asal dan Dalam intervensi:

- Menghukum Tergugat Intervensi-1 semula Penggugat asal untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 28 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berdasarkan gugatan permohonan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan intervensi tersebut, para Tergugat

Intervensi mengajukan eksepsi masing-masing sebagai berikut:

Tergugat Intervensi I:

Dalam Eksepsi

1. Eksepsi mengenai tidak jelasnya objek perkara.
Bahwa Gugatan Intervensi *a quo* adalah mengenai sebidang tanah berlokasi di Jalan Raya Serang-Jakarta Km 70, Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (*vide*: Butir 1 Gugatan Intervensi); Bahwa ternyata di dalam Butir 1 Gugatan Intervensi sama sekali tidak disebutkan mengenai batas-batas tanah tersebut, sehingga objek sengketa menjadi kabur atau tidak jelas;
2. Eksepsi mengenai Gugatan Intervensi prematur.
Bahwa Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi adalah mengenai tuntutan untuk menyatakan Penggugat Intervensi sebagai pembeli yang beritikad baik atas objek sengketa; (*vide*: Butir 2 petitem Gugatan Intervensi); Bahwa Gugatan Intervensi yang menuntut untuk dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atas objek sengketa masih sangat prematur, karena sampai saat jawaban ini diajukan ke persidangan dalam perkara ini belum pernah terjadi jual beli di antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, sebagai pemilik objek sengketa dan Penggugat Intervensi; Lagi pula, Penggugat Intervensi sendiri telah bersepakat dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal bahwa jual beli antara Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal baru akan dilakukan apabila atau setelah terjadi Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tertanggal 27 November 2012 dibatalkan oleh dan di antara Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal;
3. Eksepsi mengenai tidak ada hubungan hukum antara Penggugat Intervensi Dan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal;
Bahwa Penggugat Intervensi di dalam Gugatan Intervensinya telah mengajukan pembatalan atas Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02:ertanggal 27 November 2012 yang telah dibuat oleh dan di antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal;
Bahwa Gugatan Intervensi yang menuntut untuk dinyatakan batal Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tertanggal 27 November 2012 tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat Intervensi bukan pihak yang ada di dalam Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tertanggal 27 November 2012 tersebut, sehingga antara keduanya sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara ini;
4. Eksepsi mengenai adanya pertentangan antara petitem dan posita;
Bahwa Penggugat Intervensi di dalam Butir 4 petitemnya menuntut agar pengadilan menyatakan cab dan mempunyai kekuatan hukum berlaku Akta

Halaman 29 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Tergugat Intervensi III/Turut Tergugat Asal selaku PPAT atas obyek bidang tanah dengan sertifikat Bak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin, dan di dalam Butir 8 petitumnya menuntut agar pengadilan menghukum Tergugat Intervensi III/Turut Tergugat Asal untuk menindaklanjuti kembali proses penomoran Akta Jual Bell tanggal 28 Januari 2013 dan menyerahkan salinan resminya kepada Penggugat Intervensi;

Bahwa petitum-petitum tersebut di atas tidak dapat dibenarkan, oleh karena petitum-petitum itu bertentangan secara diametris dengan atau tidak didukung oleh Butir 2 alinea 3 dan Butir 3 alinea 3 posita di dalam Gugatan Intervensinya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Jual Bell tersebut dibuat pada tanggal 28 Januari 2013 dan tanggal 31 Januari 2013; Bahwa disamping itu, Butir 5 petitum Gugatan Intervensi juga tidak didukung sama sekali oleh positanya, karena di dalam posita sama sekali tidak diuraikan mengenai perbuatan-perbuatan mana dari para pihak yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum pula tidak ada penegasan bahwa perbuatan-perbuatan tertentu yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal, dan Tergugat Intervensi III/Turut Tergugat Asal merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa selain itu Butir 6 petitum Gugatan Intervensi juga bertentangan dengan atau tidak didukung oleh Butir 13 posita Gugatan Intervensi, oleh karena di dalam petitum ini disebutkan Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 02 tertanggal 27 November 2012, sedangkan dalam butir 13 posita disebutkan Akta Jual Bell Nomor 02 tertanggal 27 November 2013, padahal terdapat perbedaan prinsip antara keduanya yaitu: akta jual bell mempunyai sifat mengalihkan hak dari penjual kepada pembeli, sedangkan akta perjanjian untuk jual beli masih bersifat pengikatan di antara calon penjual dan calon pembeli, dan belum memindahkan hak kepemilikan dari calon penjual kepada calon pembeli;

5. Eksepsi mengenai Penggugat Intervensi melampaui kewenangan; Bahwa Penggugat Intervensi di dalam Butir 7 petitum Gugatan Intervensinya menuntut untuk menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal bersama-sama dengan Tergugat Intervensi III/Turut Tergugat Asal membayar kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal sebagai uang pembayaran kompensasi yang berasal dari uang pembelian yang telah dibayarkan oleh Penggugat Intervensi sebelumnya;

Bahwa tuntutan seperti dikemukakan di atas tidak dapat dibenarkan, oleh karena Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal tidak pernah memberikan kuasa kepada Penggugat Intervensi untuk melakukan tuntutan tersebut yang nota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menjalankan hak tersebut; Ini berarti dalam hal ini

Penggugat Intervensi telah melampaui kewenangan yang dimiliki oleh

Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal;

Tergugat Intervensi II:

Eksepsi

Gugatan Peggugat Intervensi kepada PT. Bukit Brata salah alamat;

Bahwa gugatan Peggugat Intervensi kepada PT. Bukit Brata (Tergugat II

Intervensi) adalah salah alamat karena Tergugat II Intervensi tidak mempunyai

hubungan hukum dengan Peggugat Intervensi;

Oleh karenanya Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil

gugatan Peggugat Intervensi kepada Tergugat II Intervensi;

Dengan demikian mohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan Peggugat

Intervensi atau setidaknya menyatakan gugatan Peggugat Intervensi

tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan Peggugat Rekonvensi dalam konpensasi
mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan dengan bagian rekonpensasi
ini;
2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27
November 2012 maka Peggugat Rekonvensi telah membeli sebidang
Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin dengan luas 6.050 m² (enam
ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten
Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan
Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar
Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan
Nomor 7/Kibin (selanjutnya disebut tanah "Objek Sengketa") dengan batas-
batas:
 - Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
 - Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
 - Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
 - Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang
terletak di Jalan sisi Kampung Malang;
3. Bahwa sampai saat ini Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27
November 2012 tersebut belum pernah dibatalkan dan oleh karenanya
secara hukum mengikat bagi Peggugat Rekonvensi dengan Tergugat II
Rekonvensi (PT. Japindo Kencana);
Dengan demikian secara hukum, Peggugat Rekonvensi adalah sebagai
pemilik atas tanah "Objek sengketa";
4. Bahwa perbuatan Tergugat II Rekonvensi (PT. Japindo Kencana) yang
dibantu oleh Tergugat III Rekonvensi (Notaris Indrawaty Patuh Mulyadi
Iswan, SH.) yang menjual kembali tanah "objek sengketa" kepada Tergugat I
Rekonvensi (PT. Timas Suplindo) adalah jelas-jelas merupakan perbuatan
melawan hukum karena Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi
tahu bahwa atas tanah "objek sengketa" telah dilakukan penandatanganan

Halaman 31 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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. Perbuatan Rekonsvnsi dengan Tergugat II Rekonsvnsi. Oleh karenanya atas perbuatan Tergugat II Rekonsvnsi dan Tergugat III Rekonsvnsi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonsvnsi. Atas kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsvnsi, maka Tergugat II Rekonsvnsi dan Tergugat III Rekonsvnsi wajib secara tanggung renteng bersama-sama dengan Tergugat I Rekonsvnsi mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Intervensi. Adapun nilai kerugian yang diderita Penggugat Rekonsvnsi tersebut akan diuraikan Penggugat Rekonsvnsi dalam butir 7 dibawah ini;

5. Bahwa tindakan Tergugat I Rekonsvnsi yang melakukan pembayaran atas tanah "Objek sengketa" kepada Tergugat II Rekonsvnsi (PT. Japindo Kencana) adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I rekonsvnsi sebelumnya sudah tahu bahwa atas tanah "objek sengketa" sudah ada Akte Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonsvnsi dengan Tergugat II Rekonsvnsi dan belum pernah dibatalkan; Demikian juga antara Tergugat I Rekonsvnsi dengan Tergugat II Rekonsvnsi (PT.Japindo Kencana) belum pernah melakukan penandatanganan suatu Akta Jual Beli atas tanah "objek sengketa" namun Tergugat I Rekonsvnsi sudah melakukan pembayaran kepada Tergugat II Rekonsvnsi; Hal tersebut menunjukkan, apabila Tergugat I Rekonsvnsi adalah pembeli yang beritikad buruk dan Tergugat II Rekonsvnsi adalah penjual yang beritikad buruk;
6. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I Rekonsvnsi yang menguasai dan melakukan pembangunan di atas tanah "objek sengketa" adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Tergugat I Rekonsvnsi harus segera menghentikan melakukan pembangunan di atas tanah "objek sengketa" dan mengosongkan tanah "objek sengketa" dengan sukarela dan tanpa syarat;
7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Rekonsvnsi dengan menguasai tanah "objek sengketa" maka telah menimbulkan kerugian baik materil maupun inmateril bagi Penggugat Rekonsvnsi. Karena Penggugat Rekonsvnsi menjadi tidak dapat menguasai dan mengelola tanah "objek sengketa". Oleh karenanya Tergugat I Rekonsvnsi, Tergugat II Rekonsvnsi dan Tergugat III Rekonsvnsi secara tanggung renteng harus mengganti kerugian yang di derita oleh Penggugat Rekonsvnsi; Adapun kerugian materil dan inmateril yang diderita Penggugat Rekonsvnsi adalah sebagai berikut:
 - Penggugat Rekonsvnsi menjadi tidak bisa memanfaatkan tanah "objek sengketa" untuk membangun pabrik tempat usaha Penggugat

Halaman 32 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) setiap tahunnya terhitung mulai sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. Bahwa kerugian tersebut bisa bertambah lagi setiap tahunnya sampai Tergugat I Rekonvensi menyerahkan tanah “objek sengketa” secara sukarela dan tanpa syarat kepada Penggugat Rekonvensi;
- Sedangkan nilai kerugian inmateril yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sebagai nilai yang sepadan dengan waktu Penggugat Rekonvensi yang telah terbuang dengan sia-sia selama proses perkara ini berjalan;
8. Bahwa demikian juga Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi maupun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi juga patut dihukum untuk membayar uang dwangsom (uang paksa) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I Rekonvensi atau pun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat I Rekonvensi lalai menyerahkan tanah “objek sengketa” kepada Penggugat Rekonvensi atau tidak melaksanakan putusan perkara *a quo*;
9. Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi belum juga menyerahkan tanah “objek sengketa” kepada Penggugat Rekonvensi dan agar Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi tidak mengalihkan “tanah sengketa” kepada pihak lain maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan Sita Jaminan atas tanah “Objek sengketa” yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang – Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
 - Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
 - Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
 - Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang terletak di Jalan sisi Kampung Malang;
- Dan menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan sah dan berharga;
10. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan rekonsensi Penggugat Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti yang sah secara hukum, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat I Rekonvensi,

Halaman 33 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung, baik gugatan, permohonan, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

11. Bahwa oleh karena Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi telah nyata-nyata melakukan perbuatan melanggar hukum maka Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi patut dihukum untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat Intervensi II mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012;
3. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) atas kerugian immateril setiap tahunnya terhitung dan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atas kerugian immateril yang diderita Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi atau pun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela sebidang tanah luas 5.306 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi atau pun mereka yang memperoleh hak dari Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi ataupun mereka yang memperoleh hak dari padanya lalai atau tidak melaksanakan putusan ini;
7. Meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah luas 5.306 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal

Halaman 34 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
- Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang

terletak di Jalan sisi Kampung Malang;
dan sekaligus menyatakan Sita Jaminan tersebut sah dan berharga menurut hukum;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Intervensi/Tergugat I Rekonvensi, Tergugat I Intervensi/Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Intervensi/Tergugat III Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Tergugat Intervensi III

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Diskualifikasi Atau *Gemis Aanhoedanigheid*

Bahwa Penggugat Intervensi menyatakan dirinya sebagai pemilik sah dari tanah berikut bangunan pabrik yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten, setempat dikenal sebagai Jalan Serang-Jakarta Kilometer 70, dengan Sertifikat Hak Guna

Bangunan Nomor 7/Kibin;

Namun, didalam dalilnya butir 1 Gugatan Intervensi dikatakan jelas bahwa tanah

berikut Bangunan pabrik yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna

Bangunan Nomor 7/Kibin tercatat atas nama PT. Japindo Kencana ic. Tergugat

Intervensi I semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

Oleh karena itu Pemilik yang sah dari tanah berikut bangunan pabrik yang

berdiri di atasnya dengan Sertifikat SHGB Nomor 7/Kibin dimaksud sampai saat

ini masih Tergugat Intervensi I semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

Hal ini berarti Penggugat Intervensi bukanlah Pihak yang berhak dan

berkapasitas untuk mengajukan gugatan Intervensi ke Pengadilan Negeri

Tangerang;

Dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi dalam

perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Tangerang, harus ditolak atau setidaknya

tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Exceptio Obscur Libel

Bahwa didalam dalilnya butir 1 halaman 1 Penggugat Intervensi mendalikan

dirinya adalah sebagai pemilik sah dari tanah berikut bangunan pabrik yang

berdiri di atasnya dengan S HGB Nomor 7/Kibin Desa Kibin, Kecamatan Kibin,

Kabupaten Serang, Propinsi Banten, namun pada butir yang sama Penggugat

Intervensi juga menyatakan bahwa SHGB Nomor 7/Kibin tertera atas nama PT.

Halaman 35 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 komisi diadagangio Pe nggugat Intervensi, disatu sisi menyatakan pemilik sah, namun disisi lain Penggugat Intervensi juga menyatakan bahwa SHGB Nomor 7/Kibin masih tertera atas nama PT. Japindo Kencana ic. Tergugat Intervensi I. Dalam hal ini Penggugat Intervensi bahkan tidak bisa menyebutkan dasar kepemilikannya tersebut dengan jelas; Bahwa didalam petitumnya point 4 halaman 5 Gugatan Intervensi, Penggugat Intervensi meminta agar Akta Jual Beli tanggal 28 Januari 2013 yang ditandatangani dan dibuat dihadapan Tergugat Intervensi III dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, namun didalam positanya didalam butir 3 point 3 Gugatan Intervensinya Penggugat Intervensi juga mengatakan bahwa "dikarenakan alasan berobat Tergugat Intervensi I lebih dahulu menanda-tangani akta Jual beli pada tanggal 28 januari 2013 dan pada tanggal 31 Januari 2013 akta jual beli dimaksud di tanda-tangani oleh Penggugat Intervensi", sehingga menimbulkan kerancuan pada akta jual beli yang diminta oleh Penggugat Intervensi untuk dinyatakan sah dan berkekuatan hukum sebenarnya akta jual beli yang mana ?? Bahwa Penggugat Intervensi juga bahkan belum dapat menentukan nomor akta jual beli dimaksud serta dari mana Penggugat Intervensi mengetahui tanggal akta jual beli yang diminta disahkan oleh Penggugat Intervensi pada petitum point 4 Gugatan Intervensi adalah akta jual beli tanggal 28 Januari 2013, jika mendasari pada dalil Penggugat Intervensi pada point 2 dan point 3 Gugatan Intervensi, maka bisa saja akta Jual beli yang dimaksud adalah akta jual beli tanggal 31 Januari 2013 dan bukannya akta jual beli tanggal 28 Januari 2013; Perlu diketahui tanggal ditanda-tanganinya sebuah akta bukan berarti merupakan tanggal akta tersebut, karena tanggal akta adalah tanggal yang tertera pada akta, sehingga jelas Penggugat Intervensi sebenarnya pun tidak jelas/tidak mengetahui akta jual beli yang ditandatangani. Sehingga hanya asal menebak tanggal akta jual beli dimaksud; Hal ini semakin memperlihatkan bahwa antara dalil posita dan petitum gugatan Intervensi Penggugat Intervensi saling bertentangan dan tidak jelas oleh karenanya Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi menjadi kabur; Bahwa selain itu, terjadi pertentangan antara antara butir 1 Gugatan Intervensi yang menyatakan bahwa Penggugat Intervensi adalah pemilik sah dari tanah berikut bangunan pabrik yang berdiri diatasnya SHGB Nomor 7/Kibin Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten, dengan Petitum point 9 Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi yang meminta agar Tergugat Intervensi III dihukum untuk mengurus proses balik nama SHGB Nomor 7/Kibin keatas nama Penggugat Intervensi. Hal ini berarti Penggugat Intervensi pun mengakui bahwa dia Bukanlah Pemilik Sah Dari Tanah berikut bangunan pabrik yang berdiri diatasnya dengan SHGB Nomor 7/KIBIN dimaksud. Padahal bukti

Halaman 36 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung 7/Kibin adalah masih atas nama PT. Japindo Kencana ic.

Tergugat Intervensi I semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi. Hal ini pun diakui Penggugat Intervensi didalam dalilnya butir 1 gugatan Intervensi; Dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Tangerang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), karenanya gugatan Intervensi *a quo* harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*);

Exceptio Dominii

Bahwa sampai saat ini Tanah berikut bangunan pabrik yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Raya Serang-Jakarta KM.70 Desa Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7/Kibin seluas 6050 Meter persegi yang diuraikan dalam gambar situasi Nomor 1968/1992 tanggal 13 Mei 1992 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang tertanggal 15 Oktober 1992 masih atas nama Tergugat Intervensi I dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi, sehingga jelas Penggugat Intervensi bukanlah pemilik dari tanah berikut bangunan pabrik di atasnya dengan Sertifikat HGB Nomor 7/Kibin, Desa Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten; Oleh karenanya Penggugat Intervensi tidak mempunyai kepentingan untuk masuk kedalam gugatan *a quo* sehingga Penggugat Intervensi tidak berhak mengajukan gugatan intervensi *a quo*;

Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”; Dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Tangerang, harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 556/Pdt.G/2013.PN. Tng Nomor 556/Pdt.Int/2013/PN. Tng. tanggal 7 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Perkara Pokok:

Dalam Konvensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak sempurna;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar

Rp1.266.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Dalam Perkara Intervensi:

1. Menyatakan gugatan intervensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara intervensi sebesar Rp841.000,00 (delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Putusan Nomor 556/Pdt.G/2013 /PN Tng. Nomor 556/Pdt.Int/2013/PN

Halaman 37 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 Nomor 1079/Pdt/2015/PTBTN. tanggal 11 Desember 2015 dengan amar

sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I; Pembanding/Terbanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II; Pembanding/Terbanding III semula Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II;
- Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 556/Pdt.G/2013/PN Tng tanggal 18 Agustus 2014 dan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 556/Pdt.G/2013/PN Tng tanggal 7 Mei 2015 yang dimohonkan banding;
Mengadili Sendiri
Dalam Gugatan Asal
Dalam Eksepsi
Menyatakan menerima eksepsi Terbanding III/Pembanding semula Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II;
Dalam Pokok Perkara
Dalam Konvensi
Menyatakan gugatan konvensi yang diajukan Pembanding/Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
Dalam Rekonvensi;
Menyatakan gugatan rekonvensi yang diajukan Terbanding II/Pembanding semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
Dalam Gugatan Intervensi;
Menyatakan gugatan intervensi yang diajukan Terbanding III/Pembanding semula Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
Dalam Gugatan Asal Dan Gugatan Intervensi;
Menghukum Pembanding/Terbanding I semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/ Terbanding II pada tanggal 12 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/ Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 556/PDT.G/2013/PN TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat

Halaman 38 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tanggal 4 Februari 2016, id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I / Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I/Pembanding/Terbanding I pada tanggal 24 Februari 2016;
2. Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III/Turut Terbanding pada tanggal 30 Maret 2016;
3. Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III pada tanggal 19 Februari 2016;

Kemudian Turut Termohon Kasasi I /Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III/Turut Terbanding juga Turut Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 April 2016;

Kemudian Turut Termohon Kasasi I /Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III juga Termohon Kasasi II, Pemohon Kasasi III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I/Pembanding/Terbanding I pada tanggal 28 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I /Pembanding/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 556/PDT.G/2013/PN TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I/Pembanding/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/Terbanding II pada tanggal 22 Februari 2016;
2. Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III/Turut Terbanding pada tanggal 30 Maret 2016;
3. Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III pada tanggal 19 Februari 2016;

Halaman 39 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/Terbanding II juga Pemohon

Kasasi I/Termohon Kasasi III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 3 Maret 2016;

Kemudian Turut Termohon Kasasi I /Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III/Turut Terbanding juga Turut Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 April 2016;

Kemudian Turut Termohon Kasasi I /Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III juga Termohon Kasasi II, Pemohon Kasasi III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III pada tanggal 1 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 556/Pdt.G/2013/PN TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi III/ Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/Terbanding II pada tanggal 22 Februari 2016;
2. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I / Pembanding/Terbanding I pada tanggal 29 Maret 2016;
3. Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III/Turut Terbanding pada tanggal 30 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi II juga Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi III/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/ Pembanding/Terbanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 3 Maret 2016;

Kemudian Turut Termohon Kasasi I /Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III/Turut Terbanding juga Turut Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III

Halaman 40 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Taggira pada tanggal 11 April 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/ Terbanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:
Tentang Gugatan Asal

I. Dalam Konvensi

1. Gugatan Konvensi Dan Gugatan Rekonvensi Saling Berdiri Sendiri

Bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) sangat keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten yang menyatakan gugatan Rekonvensi dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh karena eksepsi dari Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) diterima. Hal tersebut bertentangan dengan hukum karena:

- 1) Secara hukum Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) adalah berdiri sendiri atau terpisah dari Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan oleh karenanya tidak seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* serta merta menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;
- 2) Majelis Hakim *Judex Facti* belum memeriksa materi atau dalil -dalil serta bukti-bukti Gugatan Rekonvensi dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata), namun sudah menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima. Hal tersebut jelas -jelas bertentangan dengan hukum karena Majelis Hakim *Judex Facti* seharusnya memeriksa terlebih dahulu materi gugatan Rekonvensi berikut bukti -bukti dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II

Halaman 41 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id | Mahkamah Agung Republik Indonesia | Majelis Hakim *Judex Facti* yang menyatakan

- gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima adalah Putusan yang kurang sempurna dan oleh karenanya patut untuk dibatalkan;
2. Objek Perkara/Sengketa
Bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo* adalah sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin dengan luas 6.050 m² (enam ribu lima puluh meter persegi) berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Raya Serang KM. 70,2 Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
 - Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
 - Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
 - Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang terletak di Jalan sisi Kampung Malang;(Selanjutnya disebut "Tanah sengketa");
 3. Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) menjual "tanah sengketa" karena pabrik sudah tutup dan tidak sanggup bayar hutang ke BNI 46;
 - 3.1. Pada awalnya Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) menjual "Tanah Sengketa" kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) karena Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) sudah tidak dapat melunasi hutangnya kepada Bank BNI 46
Hal ini diperkuat dengan keterangan saksi Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) yaitu Saksi Tony Wijaya. Saksi Tony Wijaya ini adalah merupakan teman dekat Wilton Tjugiarto (Direktur Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana). Saksi ini jugalah yang diminta tolong oleh Wilton Tjugiarto untuk mencari pembeli "Tanah Sengketa". Dan Saksi Tony Wijaya ini lah yang mempertemukan Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) sebagai pembeli "Tanah Sengketa" dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemungkinan sebagai penjual "Tanah Sengketa". Dalam keterangannya di persidangan, Wilton Tjugiarto meminta Saksi Tonny Wijaya untuk mencari pembeli atas "Tanah Sengketa" karena Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) sudah tidak dapat melunasi hutangnya sehingga "Tanah sengketa" mau dilelang oleh PT. Bank BNI 46. Kemudian Saksi Tonny Wijaya mempertemukan Wilton Tjugiarto dan Alex Tanubrata yang merupakan Direktur dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) hingga terjadi jual beli atas "Tanah Sengketa" dan ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. Atas jasa Saksi Tonny Wijaya ini yang berhasil mencari pembeli maka Saksi Tonny Wijaya mendapat komisi dari Wilton Tjugiarto sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang ditransfer oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) atas perintah Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) (vide Bukti T -8d). Pembayaran sebesar Rp400.000.000,00 tersebut adalah merupakan bagian dari pelunasan atas "Tanah Sengketa" dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) kepada Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana);

Bahwa bangkrutnya atau sudah tutupnya pabrik Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang berdiri di atas "Tanah Sengketa" juga diperkuat dengan keterangan Saksi:

- Saksi dari Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) sendiri yaitu yang bernama Ubay yang mengatakan bahwa pabrik milik Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang terletak di atas "Tanah Sengketa" sudah tutup;
- Saksi Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT.

Halaman 43 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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)



telah ditumbuhi rumput-rumput lalang dan sudah tidak ada aktifitas lagi pada pabrik tersebut;

- 3.2. Bahwa oleh karenanya Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dalam butir O.22 sampai dengan 26 (*vide* bukti P-4A sampai dengan 13G) karena tidak berdasar hukum dan tidak terbukti. Bahkan saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yaitu Saksi Ubay dan Kusmiyati di depan persidangan dibawah sumpah mengatakan tidak mengetahui tentang bukti-bukti dokumen ekspor Pengiriman Barang (*vide* Bukti P-4a sampai dengan 13g) yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) sebagai dasar mengajukan tuntutan ganti rugi ketika Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) menanyakan bukti dokumen ekspor tersebut kepada kedua saksi tersebut;
- Dengan demikian mohon Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang dalam butir O.22 sampai dengan 26 (*vide* bukti P-4A sampai dengan 13G) karena tidak berdasar hukum dan tidak terbukti adanya kerugian dari Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana);
4. Tiada suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata), sehingga tiada dasar hukum bagi Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) untuk mengajukan pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli No mor 02 tanggal 27 November 2012 atas "Tanah Sengketa";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) telah melunasi pembelian "Tanah Sengketa" kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dengan uraian sebagai berikut:

- 1) Pembayaran Pertama yaitu pembayaran Uang Muka pada tanggal 6 November 2012 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (*vide* bukti T – 2);
- 2) Pembayaran Kedua pada tanggal 27 November 2012 sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) (*vide* Bukti T – 4a) dengan perincian sebesar Rp1.689.000.000,00 (satu miliar enam ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) untuk melunasi hutang Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) kepada PT. Bank BNI 46 dan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dibayar tunai kepada Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana);
- 3) Bahwa kemudian antara Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 dihadapan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding/Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III (Notaris Indrawaty Patuh Sulaiman Iswan, SH);
- 4) Bahwa selanjutnya antara Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) sepakat melakukan pengukuran ulang atas "Tanah Sengketa". Hasil pengukuran pada saat itu diketahui bahwa luas "Tanah Sengketa" adalah 5.306 m² (lima ribu ratus enam meter per segi). Sedangkan luas "Tanah Sengketa" sebagai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin adalah 6.050 m².

Halaman 45 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) sepakat melakukan pengurangan pembayaran pembelian "Tanah Sengketa" dari semula sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) menjadi sebesar Rp4.796.412.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah). Kesepakatan pengurangan harga tersebut dilakukan secara lisan dan atas dasar saling percaya. Adanya kesepakatan ini dapat dibuktikan dimana Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) memberikan nomor rekening pribadi atas nama Wilton Tjugiarto (Direktur Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), Jonathan Tjugiarto dan rekening atas nama Tonny Widjaya dan memerintahkan Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) untuk melakukan transfer;

Kemudian atas perintah Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), maka Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) melakukan transfer sisa pembayaran sebesar Rp2.096.412.000,00 (dua miliar sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- 1) Transfer ke rekening BCA an. Jonathan Tjugiarto sebesar Rp1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- 2) Transfer ke rekening BCA an. Tonny Widjaya (pembayaran komisi) sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- 3) Transfer ke rekening Bank Jabar an. Wilton Tjugiarto sebesar Rp196.412.000,00 (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah)

Halaman 46 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) kepada Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) adalah sebesar Rp4.796.412.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);

Dengan demikian Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) telah beritikad baik melakukan pelunasan pembayaran “tanah sengketa” kepada Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana).

- 6) Bahwa pengurangan harga pembelian atas “tanah sengketa” tersebut juga wajar dan sesuai dengan Pasal 1484 KUHPerdara yang menyebutkan:

“Jika penjualan sebuah benda tak bergerak terjadi dengan penyebutan luasnya atau isinya, dengan ditentukan suatu harga menurut ukurannya maka si penjual diwajibkan menyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam persetujuan, dan jika ia tidak mampu melakukannya atau si pembeli tidak menuntutnya, maka si penjual harus bersedia menerima suatu pengurangan harga menurut imbangan”;

Dengan demikian tiada suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata). Sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No mor 02 tanggal 27 November 2012 tidak dapat dibatalkan

5. Perbuatan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang menjual kembali “Tanah Sengketa” Kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) telah melanggar Pasal 4 akta perjanjian untuk jual beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012;
- a. Bahwa antara Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo

Halaman 47 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 tanggal 27 November 2012 atas "Tanah Sengketa" dan

sampai saat ini Akta tersebut belum pernah dibatalkan.

Dan kemudian Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) telah melunasi pembayaran atas "Tanah Sengketa" sebesar Rp4.796.412.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah) kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana).

- b. Namun tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata), Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) telah menjual kembali "Tanah Sengketa" kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) telah menerima uang pembayaran sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) dari Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) meskipun antara Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dengan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) belum menandatangani Akta Jual Beli atas "Tanah Sengketa";

- c. Perbuatan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang menerima uang pembayaran sebesar Rp6.500.000.000,00 tersebut adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012;

Dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 27 November 2012 disebutkan "bahwa Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat

Halaman 48 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

Sehingga nyata-nyatalah bahwa Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

d. Hal-hal sebagaimana yang diuraikan diatas menunjukkan bahwa Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) adalah penjual yang beritikad buruk;

6. Gugatan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) adalah gugatan yang tidak berdasar hukum. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang menjual lagi "Tanah Sengketa" kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) sebagaimana yang terlihat dari bukti-bukti pembayaran yang diajukan oleh Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) adalah merupakan pelanggaran terhadap Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 27 November 2012 meskipun antara Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dengan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) belum menandatangani Akta Jual Beli. Namun bukti-bukti pembayaran tersebut menunjukkan bahwa Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) adalah penjual yang beritikad buruk; Perbuatan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang menerima uang pembayaran atas "Tanah Sengketa" adalah jelas – jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar Pasal 4 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. Dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 27 November 2012 disebutkan bahwa Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) tidak dapat menjual "Tanah

Halaman 49 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Beberapa putusan tanggal 27 November 2012 belum pernah dibatalkan; Dengan demikian nyatalah bahwa Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata); Oleh karenanya sudah sepatutnya dan seharusnya apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia menolak gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana);

7. Beberapa fakta hukum dan bukti -bukti yang memerintahkan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), untuk mengembalikan uang sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo);

Bukti – bukti dan Fakta Hukum tersebut antara lain:

a. Bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) yaitu Bukti P.Int -14 berupa Notulen Rapat tanggal 26 Maret 2013; Rapat pada tanggal 26 Maret 2013 tersebut dihadiri oleh Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding/Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III (Notaris Indrawati Patuh Mulyadi Iswan, SH.); Dalam Notulen Rapat tanggal 26 Maret 2013 yang ditandatangani para pihak tersebut disepakati dan memerintahkan agar Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) mengembalikan uang sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo);

Halaman 50 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi I / Tergugat Intervensi I

(PT. Japindo Kencana) tidak juga mengembalikan uang tersebut kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo);

Sehingga nyata -nyata Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I

(PT. Japindo Kencana) telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- b. Bukti yang diajukan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) yaitu bukti P.Int – 15 yang bersesuaian dengan bukti yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding/Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III (Notaris Indrawati Patuh Mulyadi Iswan, SH.) yaitu bukti T.T – 6 berupa Surat dari Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding/Turut Tergugat/Tergugat Intervensi III (Notaris Indrawati Patuh Mulyadi Iswan, SH.) tertanggal 30 April 2013 kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang memberitahukan bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 tidak bisa dibatalkan dan meminta kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) untuk mengembalikan uang sebesar Rp6.500.000.000,00 kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo);
Namun sampai saat ini uang tersebut tidak dikembalikan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo);
- c. Fakta Hukum yaitu bahwa antara Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) telah menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 (vide

Halaman 51 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ibatalakan;
Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012

tersebut adalah sah secara hukum sehingga perbuatan Termohon

Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat

Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang

menerima uang pembayaran lagi atas "Tanah Sengketa" dari

Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat

Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas

Suplindo) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Dalam Rekonvensi;

1. Bahwa hal -hal yang diuraikan Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dalam konvensi mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan dengan bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa berdasarkan hal -hal yang diuraikan dalam Bagian Konvensi diatas maka nyata dan jelas bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) telah melunasi pembayaran atas "Tanah Sengketa" sebesar Rp4.796.412.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);

Dan oleh karenanya sudah sepatutnya dan selayaknya apabila Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) menyerahkan "Tanah Sengketa" kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);

Namun sampai saat ini Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) belum juga menyerahkan "Tanah Sengketa" kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);

Bahkan dengan masuknya Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) menunjukkan adanya itikad buruk dari Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/ Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang telah menjual lagi "Tanah Sengketa" kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo);

Halaman 52 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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/putusan/1315K/Pdt/2017

Kencana) yang menjual kembali "Tanah Sengketa" kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) adalah jelas-jelas melanggar Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 27 November 2012 yang menyebutkan: "Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) tidak dapat menjual "tanah sengketa" kepada pihak lain."

Dengan demikian perbuatan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang menjual lagi "Tanah Sengketa" kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata).

Kerugian Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) yaitu tidak dapat melakukan usaha diatas "Tanah Sengketa" sebagaimana yang telah direncanakan oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) ketika pertama kali hendak membeli "Tanah Sengketa".

3. Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya dan seharusnya Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) menyerahkan "Tanah Sengketa" dan memberikan ganti rugi kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);

Adapun kerugian materil dan immateril yang diderita Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) adalah sebagai berikut:

- Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) tidak bisa memanfaatkan "tanah sengketa" untuk membangun pabrik sehingga usaha Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/

Halaman 53 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) mengalami kerugian sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) setiap tahunnya terhitung mulai sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. Bahwa kerugian tersebut akan bertambah lagi apabila Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) lalai menandatangani Akta Jual Beli dan menyerahkan "tanah sengketa" berikut sertifikatnya kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);
- Sedangkan nilai kerugian inmateril yang diderita Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sebagai nilai yang sepadan dengan waktu Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) yang telah terbuang dengan sia-sia selama proses perkara ini berjalan;
4. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) mohon agar Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia memerintahkan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) maupun mereka yang memperoleh hak dari Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) maupun dari Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) untuk mengosongkan atau pun menyerahkan "Tanah sengketa" dalam keadaan baik kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) secara sukarela maupun dengan upaya paksa;
5. Bahwa demikian juga Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) maupun mereka yang memperoleh hak dari Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat

Halaman 54 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung (gugatan paksa) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)

- setiap hari apabila Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) atau pun mereka yang memperoleh hak dari Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) lalai menyerahkan "Tanah sengketa" atau tidak melaksanakan putusan perkara *a quo*;
6. Bahwa oleh karena sampai saat ini Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) belum juga menyerahkan "tanah sengketa" kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) maka Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) mohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia agar meletakkan Sita Jaminan atas "tanah sengketa" luas 5.920 m² (lima ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
 - Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
 - Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
 - Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang terletak di Jalan sisi Kampung Malang;
7. Bahwa oleh karena dalil -dalil gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) didukung oleh bukti-bukti yang sah secara hukum, maka Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) mohon agar Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) melakukan upaya verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) telah nyata -nyata melakukan perbuatan wanprestasi maka Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat

Halaman 55 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

Tentang Gugatan Intervensi

Dalam Konvensi

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat

Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas

Suplindo) kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata)

salah alamat.

Bahwa gugatan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat

Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas

Suplindo) kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata)

adalah salah alamat karena Pemohon Kasasi/semula Terbanding

II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT.

Bukit Brata) tidak mempunyai hubungan hukum dengan Termohon

Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat

Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo). Terlebih lagi

pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Nomor 02 tanggal 27 Nopember 2012 adalah perjanjian antara

Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat

Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Pemohon

Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi

I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata), dan tidak ada mempunyai

hubungan hukum dengan Termohon Kasasi III/semula Terbanding

III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II

(PT. Timas Suplindo);

Oleh karenanya Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata)

menolak dengan tegas seluruh dalil -dalil gugatan Termohon Kasasi

III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi

II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) kepada Pemohon

Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);

Dengan demikian mohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan

Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat

Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas

Suplindo) atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi

III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi

II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) tidak dapat diterima;

Halaman 56 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

Bahwa sengketa “Tanah Sengketa” dikuasai tanpa hak oleh Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan telah melakukan pembangunan diatas tanah “Tanah Sengketa” yang mana nantinya akan merugikan Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata), maka oleh karenanya selama proses perkara berjalan mohon kiranya agar Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Rrepublik Indonesia dapat memberikan Putusan Provisi yang memerintahkan kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) untuk menghentikan segala kegiatan pembangunan di atas tanah “Tanah Sengketa” sampai perkara *a quo* mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;

C. Dalam Pokok Perkara

I. Dalam Konvensi

1. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) menolak dengan tegas seluruh dalil -dalil gugatan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) kecuali yang secara tegas diakui oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/ Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dalam bagian eksepsi dan provisi mohon dianggap juga sebagai bagian dari pokok perkara Intervensi atau merupakan satu kesatuan dengan perkara Intervensi;
3. Objek Sengketa

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin dengan luas 6.050 m² (enam ribu lima puluh meter persegi) berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Raya Serang KM. 70,2 Desa Kibin, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang, Propinsi Banten dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
- Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan

yang terletak di Jalan sisi Kampung Malang;

(Selanjutnya disebut “Tanah Sengketa”)

Halaman 57 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) telah membeli "Tanah Sengketa" sebagaimana bukti adanya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 sedangkan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) sama sekali tidak mempunyai bukti Akta Jual Beli atas "Tanah Sengketa" sebagaimana yang didalilkannya dalam gugatan a quo nya;

- a. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) melakukan pembayaran pertama sebagai Uang Tanda Jadi/Uang Muka sebesar Rp100.000.000,00 pada tanggal 6 November 2012 kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana);
Bahwa pembayaran uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) adalah sebagai Uang Tanda Jadi/Uang Muka atas pembelian tanah "Tanah Sengketa";
- b. Bahwa pada tanggal 27 November 2012 Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) melakukan pembayaran kedua sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah);
Bahwa oleh karena Sertifikat tanah "Tanah Sengketa" ada di Bank BNI 46 karena masih diagunkan/dijaminkan oleh Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dalam keadaan macet dan "Tanah Sengketa" akan dilelang, maka Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) terlebih dahulu melunasi hutang Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) diBank BNI 46 Cabang Kota sebesar Rp1.689.000.000,00 (satu

Halaman 58 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana). Hal ini juga sesuai dengan butir 3 Gugatan Intervensi Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo). Sedangkan sisanya diberikan kepada Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana);

Bahwa antara Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. (*vide* bukti Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yaitu bukti P – 3), (*vide* Bukti Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) yaitu Bukti P.Int-9), dan bukti Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III yaitu bukti T.T-8);

Bahwa meskipun hutang Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) telah dilunasi oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) namun belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas “Tanah Sengketa” karena masih menunggu proses roya dari Bank BNI 46;

Oleh karenanya antara Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/ Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) terlebih dahulu menandatangani Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 atas “Tanah Sengketa” yang dibuat

Halaman 59 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan kasasi/semula Terbanding I/Penggugat Intervensi III (Notaris Indrawaty Patuh

Iswan, SH);

Sedangkan antara Termohon Kasasi III/semula Terbanding

III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat

Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dengan Termohon Kasasi I/

semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) tidak pernah

melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas "Tanah

sengketa";

c. Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit

Brata) melakukan pelunasan atas tanah "Tanah sengketa"

sebesar Rp2.096.412.000,00 (dua miliar sembilan puluh enam

juta empat ratus dua belas ribu rupiah);

Bahwa pembayaran sebesar Rp2.096.412.000,00 di pecah dan

ditransfer Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit

Brata) ke rekening adik Termohon Kasasi I/ semula Terbanding

I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat

Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Termohon Kasasi I/

semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) sendiri atas

perintah Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat

Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT.

Japindo Kencana) dan saat itu juga Termohon Kasasi

I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) memberikan

rekening adiknya kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding

II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat

Intervensi II (PT. Bukit Brata). Adapun perincian transfer

tersebut adalah sebagai berikut:

1. Transfer ke rekening BCA an. Jonathan Tjugiarto sebesar Rp1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
2. Transfer ke rekening BCA an. Tonny Widjaya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
3. Transfer ke rekening Bank Jabar an. Wilton Tjugiarto sebesar Rp196.412.000,00 (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);

Halaman 60 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggorok Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) kepada Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) adalah sebesar Rp4.796.412.000,00 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah);

Dengan telah lunasnya pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) maka Pemohon Kasasi/ semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) adalah menjadi pemilik yang sah atas "Tanah Sengketa".

5. Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli No mor 02 tanggal 27 November 2012.

- a. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara, dimana adanya kesepakatan jual beli antara Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dengan Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata).
- b. Bahwa penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 dilakukan tanpa melibatkan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) karena Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) bukanlah sebagai pemilik "Tanah sengketa".

Dengan demikian tiada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat

Halaman 61 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan ditandatanganinya akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 02 tanggal 27 november 2012;

Justru Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) lah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena tetap melakukan pembayaran/pembelian atas "tanah sengketa" pada hal Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) tahu bahwa "tanah sengketa" telah dibeli oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. Demikian juga antara Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) belum pernah menandatangani akta jual beli. namun Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) tetap saja melakukan pembayaran. hal ini semakin membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo).

6. Direktur Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yaitu Wilton Tjugiarto telah ditetapkan sebagai tersangka karena telah menjual lagi "tanah sengketa" kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo);
 - a. Secara hukum, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 sah dan mengikat bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana);

Halaman 62 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 / I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi

I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang menjual lagi
"Tanah sengketa" kepada Termohon Kasasi III/semula

Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi

II/Tergugat Rekonsensi II (PT. Timas Suplindo) adalah

perbuatan melawan hukum dan melanggar Pasal 4 Akta

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November

2012. Dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Nomor 2 tanggal 27 November 2012 disebutkan bahwa

Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat

Konvensi/Tergugat Rekonsensi I/Tergugat Intervensi I (PT.

Japindo Kencana) tidak dapat menjual "Tanah sengketa"

kepada pihak lain;

c. Oleh karenanya Termohon Kasasi I/ semula Terbanding

I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi I/Tergugat

Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Turut Termohon

Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi

III telah ditetapkan sebagai Tersangka oleh Mabes Polri (vide

Bukti Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Rekonsensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit

Brata) yaitu bukti T -9 dan T10). Sebagai tambahan bagi Majelis

Hakim Agung yang Terhormat, bahwa perkara tersebut telah

dilimpahkan oleh Mabes Polri kepada Kejaksaan Negeri Jakarta

Selatan;

7. Perbuatan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat

Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsensi II (PT. Timas

Suplindo) yang melakukan pembelian atas "tanah sengketa" adalah

perbuatan melawan hukum.

a. Bahwa dari awal Termohon Kasasi III/semula Terbanding

III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat

Rekonsensi II (PT. Timas Suplindo) sudah mengetahui bahwa

atas "Tanah sengketa" telah dibeli oleh Pemohon Kasasi/semula

Terbanding II/Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi

I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) berdasarkan bukti Akta

Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012

yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding

II/Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat

Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/

semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi

Halaman 63 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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)



Intervensi III;

Hal tersebut juga dikuatkan oleh Saksi Termohon Kasasi

III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat

Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) sendiri

yaitu saksi Tonny Widjaja dan Saksi Turut Termohon

Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/ Tergugat Intervensi

III yaitu saksi Rokiah yang mengatakan bahwa Termohon

Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat

Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) telah

diberitahu bahwa "tanah sengketa" telah dibeli oleh Pemohon

Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat

Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dari Termohon

Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/ Tergugat

Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana)

sebelum Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/ Penggugat

Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT.

Timas Suplindo) melakukan pembayaran atas "Tanah sengketa"

kepada Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat

Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/ Tergugat Intervensi I (PT.

Japindo Kencana).

b. Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat

Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT.

Timas Suplindo) mengetahui bahwa atas "tanah sengketa" telah

dibeli Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit

Brata) dari keterangan Saksi Termohon Kasasi III/semula

Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi

II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) yaitu Saksi

Tonny Widjaja dan keterangan saksi Turut Termohon

Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi

III pada saat Termohon Kasasi III/semula Terbanding

III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat

Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) datang ke kantor Turut

Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat

Intervensi III pada tanggal 28 Januari 2013;

c. Oleh karenanya Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi

I (PT. Japindo Kencana) meminta Pemohon Kasasi/semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap Termohon Kasasi/semula Turut

memecah/membagi pembayaran sebesar Rp6.500.000.000 ,00

menjadi 3 (tiga) pembayaran yaitu:

- Pembayaran Pertama, BG Nomor FS 713587 sebesar

Rp1.500.000.000,00 atas nama Wilton Tjugiarso (ic.

Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat

Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT.

Japindo Kencana);

- Pembayaran Kedua yaitu BG Nomor SI 586576 sebesar

Rp1.250.000.000,00 dan BG Nomor SI 586578 sebesar

Rp3.750.000.000,00 keduanya atas nama Indrawati Patuh

Mulyadi SH. (ic. Turut Termohon Kasasi/semula Turut

Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III);

Pembayaran kedua sengaja dibuat ke atas nama Turut

Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat

Intervensi III karena merupakan titipan dari Termohon Kasasi

III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat

Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) untuk

selanjutnya dibayarkan kepada Pemohon Kasasi/semula

Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) apabila Akta Perjanjian

Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 telah

dibatalkan

Hal tersebut juga sesuai dengan pengakuan Termohon Kasasi

III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat

Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dalam

butir 5 gugatannya

d. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi

III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat

Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) juga

telah melanggar Pasal 4 Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor

02 tanggal 27 November 2012.

Dengan demikian nyatalah bahwa Termohon Kasasi III/semula

Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi

II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) lah yang

melakukan perbuatan melawan hukum, dan bukan Pemohon

Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat

Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);

Halaman 65 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id B. Putusan Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo)

adalah pembeli yang beritikad buruk.

a. Bahwa Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT.

Timas Suplindo) adalah Pembeli yang beritikad buruk karena:

- Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) tetap membeli dan melakukan pembayaran atas “tanah sengketa” kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), pada hal Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) sudah mengetahui bahwa Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) telah membeli “Tanah sengketa” berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 yang dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III;
 - Demikian juga Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) tetap melakukan pembayaran sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) meskipun antara Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dengan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) belum menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana yang dilalihkan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dalam gugatan *a quo*;
- Adapun Akta yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dengan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat

Halaman 66 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 (Kencana) hanyalah blangko kosong (vide Bukti Turut

Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/

Tergugat Intervensi III yaitu Bukti T.T. – 7);

- Secara Hukum peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau badan pemerintah yang ditunjuk untuk itu, bukan dengan blangko kosong; Hal tersebut sesuai dengan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, Yurisprudensi MA RI Nomor 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, Yurisprudensi MA RI Nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, dan Yurisprudensi MA RI Nomor 3045 K/Sip/1991 menyebutkan: “bahwa peralihan kepemilikan tanah harus dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT”;

- b. Dengan demikian nyatalah pembayaran yang dilakukan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) atas “tanah sengketa” kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) adalah bertentangan dengan hukum dan sudah sepatutnya Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) mengembalikan uang Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah);

Hal tersebut juga sesuai dengan

- Notulen Rapat tanggal 26 Maret 2013 yang ditandatangani Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) (vide Bukti Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/ Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) yaitu Bukti P.Int – 14);

Halaman 67 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

- Intervensi/Tergugat Intervensi III agar Termohon Kasasi I/
semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat
Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana)
mengembalikan uang Termohon Kasasi III/semula Terbanding
III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/ Tergugat
Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) sebesar
Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) (vide
Bukti Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding
Intervensi/Tergugat Intervensi III yaitu Bukti T.T – 6), ternyata
tidak dipenuhi Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/
Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat
Intervensi I (PT. Japindo Kencana);
- c. Bahwa oleh karenanya, sudah sepatutnya dan sepentasnya
apabila Majelis Hakim menolak gugatan Termohon Kasasi
III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi
II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) karena Termohon
Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat
Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) adalah
pembeli yang beritikad buruk;
9. Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/
Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana)
juga merupakan penjual yang beritikad buruk dan telah melakukan
perbuatan melawan hukum;
- a. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding
I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi
I (PT. Japindo Kencana) yang menjual lagi “Tanah sengketa”
kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat
Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT.
Timas Suplindo) telah melanggar Pasal 4 Akta Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012
dimana disebutkan bahwa Termohon Kasasi I/ semula Terbanding
I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi
I (PT. Japindo Kencana) tidak dapat menjual “tanah sengketa”
selama Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27
November 2012 belum dibatalkan;
- b. Secara Hukum, Termohon Kasasi I/ semula Terbanding
I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi
I (PT. Japindo Kencana) harus mengembalikan uang sebesar
Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) sesuai

Halaman 68 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

Konvensi/Tergugat Rekonsvnsi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dalam Notulen Rapat tanggal 26 Maret 2013 yang ditandatangani Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsvnsi II (PT. Timas Suplindo) dan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvnsi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) (*vide* Bukti Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsvnsi II (PT. Timas Suplindo) yaitu Bukti P.Int – 14).
Demikian juga Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III juga telah memerintahkan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvnsi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) agar mengembalikan uang Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsvnsi II (PT. Timas Suplindo) sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) (*vide* Bukti Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III) yaitu Bukti T.T – 6);
Namun sampai saat ini Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvnsi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) belum juga mengembalikan uang Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsvnsi II (PT. Timas Suplindo);
Sehingga nyatalah Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvnsi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus memberikan ganti rugi kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsvnsi II (PT. Timas Suplindo);

- I. Dalam Rekonsvnsi
 1. Bahwa hal-hal yang diuraikan Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonsvnsi/Tergugat Konvensi I/ Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dalam konvensi mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan dengan bagian rekonsvnsi ini;
 2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 maka Pemohon Kasasi/semula

Halaman 69 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (PT. Bukit Brata) telah membeli sebidang Tanah Hak

Guna Bangunan Nomor 7/Kibin dengan luas 6.050 m² (enam ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang – Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin

(selanjutnya disebut “Tanah Sengketa”) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo;
- Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan;
- Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan

yang terletak di Jalan sisi Kampung Malang;

3. Bahwa sampai saat ini Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 tersebut belum pernah dibatalkan dan oleh karenanya sah secara hukum dan mengikat bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dengan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana); Dengan demikian secara hukum, Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas “Tanah sengketa”;
4. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) yang dibantu oleh Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/semula Tergugat III Rekonvensi/Tergugat Intervensi III (Notaris Indrawaty Patuh Mulyadi Iswan, SH.) yang menjual kembali “Tanah sengketa” kepada Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar Pasal 4 Akte Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. Dimana dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 disebutkan bahwa Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) tidak dapat menjual “tanah sengketa”

Halaman 70 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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
November 2012 belum dibatalkan;

5. Bahwa demikian juga, Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/ Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III tahu bahwa atas "Tanah sengketa" telah dibeli oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/ Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) berdasarkan Akte Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012, namun Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III tetap melakukan proses/transaksi jual beli atas "Tanah sengketa". Sehingga nyata – nyatalah bahwa Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);
Demikian juga perbuatan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) yang menguasai "tanah sengketa" dan melakukan perubahan atau pembangunan adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;
Atas perbuatan Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat

Halaman 71 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) tersebut, maka Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Intervensi/Tergugat Intervensi III wajib secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/ Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata). Adapun nilai kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) tersebut akan diuraikan dalam butir 7 dibawah ini;

6. Bahwa dengan demikian perbuatan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) yang menguasai dan melakukan pembangunan di atas tanah “tanah sengketa” adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) harus segera menghentikan pembangunan/kegiatan di atas “tanah sengketa” dan mengosongkan “tanah sengketa” dengan sukarela dan tanpa syarat;
7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) dengan menguasai “Tanah sengketa” maka telah menimbulkan kerugian baik materil maupun inmateril bagi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata). Karena Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) menjadi tidak dapat lagi menguasai dan memanfaatkan tanah “Tanah sengketa”. Oleh karenanya Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/ Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana), Termohon Kasasi III/ semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/ Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas

Halaman 72 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi III secara tanggung renteng harus mengganti kerugian yang di derita oleh Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);

Adapun kerugian materil dan inmateril yang diderita Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) adalah sebagai berikut:

- Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) menjadi tidak bisa memanfaatkan “tanah sengketa” untuk membangun pabrik tempat usaha Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) sehingga usaha Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) menjadi terbengkalai dan menimbulkan kerugian sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) setiap tahunnya terhitung mulai sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012. Bahwa kerugian tersebut bisa bertambah lagi setiap tahunnya sampai Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) menyerahkan “Tanah sengketa” secara sukarela dan tanpa syarat kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata);
 - Sedangkan nilai kerugian inmateril yang diderita Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sebagai nilai yang sepadan dengan waktu Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) yang telah terbuang dengan sia-sia selama proses perkara ini berjalan;
8. Bahwa demikian juga Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo), Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I

Halaman 73 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

Tergugat Intervensi III maupun mereka yang memperoleh hak dari Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/ Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo), Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding/Tergugat Intervensi III juga patut dihukum untuk membayar uang dwangsom (uang paksa) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) atau pun mereka yang memperoleh hak dari Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo) lalai menyerahkan "tanah sengketa" kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) atau tidak melaksanakan putusan perkara *a quo*;

9. Bahwa oleh karena sampai saat ini Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II (PT. Timas Suplindo), Termohon Kasasi I/ semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Turut Termohon Kasasi/ Terbanding Intervensi III belum juga menyerahkan "Tanah sengketa" kepada Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/ Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) dan agar "Tanah sengketa" tersebut tidak dialihkan kepada pihak lain maka Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/ Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia agar meletakkan Sita Jaminan atas "Tanah sengketa" yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Serang, Kecamatan Kibin, Desa Kibin, setempat di kenal sebagai Jalan Serang – Jakarta Kilometer 70 sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Mei 1992 Nomor 1968/1992, Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kibin, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah PT. Timas Suplindo
 - Sebelah Barat : Tanah PT. Timas Suplindo
 - Sebelah Selatan : Tanah yang berbatasan selokan
 - Sebelah Timur : Tanah yang berbatasan dengan selokan yang terletak di Jalan sisi Kampung Malang

Halaman 74 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



10. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan rekonsensi Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) didukung oleh bukti-bukti yang sah secara hukum, maka Pemohon Kasasi/semula Terbanding II/Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Intervensi II (PT. Bukit Brata) mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsensi II (PT. Timas Suplindo), Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Rekonsensi/Tergugat Intervensi III melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsensi II (PT. Timas Suplindo), Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding/Tergugat Intervensi III telah nyata – nyata melakukan perbuatan melanggar hukum maka Termohon Kasasi III/semula Terbanding III/Penggugat Intervensi/Tergugat Konvensi II/Tergugat Rekonsensi II (PT. Timas Suplindo), Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi I/Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) dan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Terbanding Rekonsensi/Tergugat Intervensi III patut dihukum untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi I/Tergugat Intervensi I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan atas pertimbangan putusan yang diambil oleh *judex facti* pada halaman 120 putusannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Pemohon Kasasi kabur;

Bahwa alasan *Judex Facti* menyatakan gugatan Penggugat Konvensi kabur adalah karena menurut *Judex Facti* Penggugat Konvensi dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi I telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi sisa kewajibannya sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan menunda pembayasan kewajiban sebesar Rp803.588.000,00 tersebut, tetapi

yang dituntut oleh Penggugat Konvensi adalah pembatalan akta jual beli Nomor 02 tertanggal 27 November 2012 serta ganti rugi moril dan materiel tetapi tidak ada kesanggupan mengembalikan pembayaran yang telah diterimanya dari Tergugat Konvensi I;

Bahwa pertimbangan sebagaimana dikutip di atas salah menerapkan atau melanggar ketentuan Pasal 1239 dan Pasal 1240 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa karena Tergugat Konvensi I telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi sisa kewajibannya sebesar Rp803.588.000,00, sudah tepat Penggugat Konvensi dalam petitum menuntut pembatalan akta jual beli Nomor 02 tertanggal 27 November 2012 serta ganti rugi moril dan materiel, hal ini sejalan dengan ketentuan pasal-pasal sebagai berikut:

Pertama, Pasal 1239 Kitab Undang -Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka debitur wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga";

Kedua, Pasal 1240 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Dalam pada itu kreditur berhak menuntut penghapusan segala sesuatu yang berlawanan dengan perikatan dengan tidak mengurangi hak menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga jika ada alasan untuk itu";

Bahwa karena Tergugat Konvensi I telah melakukan wanprestasi dan dengan wanprestasi ini Tergugat Konvensi I telah merugikan Penggugat Konvensi, maka sudah tepat Penggugat Konvensi dalam petitum tidak menuntut pengembalian pembayaran yang telah diterima Penggugat Konvensi dari Tergugat Konvensi I; Lagipula seorang penggugat selalu mempunyai hak untuk memilih apa yang akan dijadikan sebagai tuntutan sesuai dengan fakta yang menjadi dasar gugatannya. Tergugat Konvensi I pun selalu dapat mengajukan tuntutan pengembalian pembayaran yang telah diterima Penggugat Konvensi dari Tergugat Konvensi I;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi III/Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa sebagai alasan Permohonan Kasasi (PT. Timas Suplindo) sepakat dan tidak berkeberatan dengan kebenaran pertimbangan hukum atas diterimanya keseluruhan dalil-dalil dalam gugatan asal (materi eksepsi dan pokok perkara), adalah:

Halaman 76 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id setelah Majelis Hukum Pengadilan Tinggi

mempertimbangkan dan menguji seluruh alat-alat bukti persidangan (surat-surat, saksi dan pengakuan) terkait gugatan asal kabur (*obscure libel*) dikarenakan antara dalil-dalil posita dengan permohonan petitung terbukti telah tidak saling menunjang satu sama lainnya, dimana kebenaran atas materi eksepsi dari Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) juga telah diakui oleh Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) dalam memori bandingnya hal 3 point Nomor II, dan dengan adanya pengakuan *a quo* berakibat kebenarannya telah tidak terbantahkan;

2. Bahwa dengan dinyatakan gugatan konpensasi dari Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dalam gugatan asal tidak diterima demi hukum otomatis dalil gugatan rekompensi yang diajukan Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*qq* Putusan Hal 122 alinea pertama) dan pertimbangan hukum *a quo* telah bersesuaian dan sejalan dengan:
 - a. Praktek hukum acara perdata yang penerapannya selalu mengacu apabila gugatan konpensasi diputus untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*qq*. adanya cacat formil) otomatis selalu diikuti dengan putusan rekompensinya, karena gugatan rekompensi selalu mempunyai hubungan erat/koneksitas dengan gugatan konpensasi, berakibat gugatan rekompensi tunduk pada putusan konvensi tersebut;
 - b. Bahwa ada keterkaitan erat antara materi pokok bahasan yang sama dari gugatan konvensi dengan gugatan rekompensi (dalam gugatan asal), khususnya sama-sama mempermasalahkan atas keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 yang dibuat dihadapan Permohon Kasasi III (Notaris Indrawati Patuh) yang di satu sisi didalilkan oleh Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) belum dibayar lunas dan disisi lainnya oleh Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) di dalilkan tidak dibayarkan secara penuh karena luas tanah yang tertera dalam sertifikat kurang dan tidak sesuai dengan fisiknya *in casu* adanya fakta kesamaan materi pokok bahasan membuktikan secara objektif ada hubungan/ koneksitas antara keduanya;
Putusan MA RI Nomor 1057.K/Sip/1976, tanggal 2 Agustus 1977
Karena gugatan rekompensi yang telah diputus oleh *Judex Facti* sangat erat hubungannya dengan gugatan konpensasi, sedang gugatan konpensasi ini tidak/belum diperiksa karena dinyatakan tidak

Halaman 77 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 diputus sebelum gugatan kompensinya

diperiksa/diputus;

3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Banten telah tepat dan benar terkait materi pokok perkara kompensi dan rekonpensi dalam gugatan asal telah diputus tidak dapat diterima juga telah bersesuaian dengan fakta-fakta persidangan yang terbukti, berupa:

- a. Keberadaan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27-11-2012 yang dijadikan inti objek permasalahan dalam gugatan asal telah terbukti *cacat hukum* atas keberlakuannya (*qq.* Akta Perfoma atau Akta pura-pura), dengan alasan kesepakatan harga yang tertera dalam ketentuan Pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli Aquo secara tegas disebut sebesar Rp2,6 M tapi pihak-pihak mengakui harga kesepakatan sebenarnya yang terjadi sebesar Rp5,5 M *in casu* dalil jawab menjawab antara Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dengan Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) dipersidangan, berakibat unsure adanya hal tertentu yang harus secara jelas dan tegas dicantumkan (*qq.* Objek perjanjian) dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata terbukti telah dilanggar berakibat keberlakuan atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 yang telah dijadikan dasar/ inti gugatan dalam perkara asal (kompensi dan rekonpensi) *batal demi hukum*.

Putusan MA RI Reg. Nomor 3909 K/Pdt/1994, tanggal 7 Mei 1997: Tidak adanya kata sepakat antara Pengugat dan Tergugat, baik atas jumlah hutang dan barang jaminannya dalam perjanjian kredit adalah merupakan cacat hukum, menurut Pasal 1320 BW perjanjian tersebut tidak sah.

- b. Bahwa keberlakuan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 (QQ Materi bahasan dalam gugatan asal) masih sebatas perjanjian bersyarat (Pasal 1263 KUHPerdata) dan bukan suatu akta peralihan hak tanah, dengan bukti Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati Patuh SH) membuat akta *a quo* dalam kapasitas selaku notaries bukan PPAT, berakibat materi pokok kompensi dan rekonpensi dalam gugatan asal yang memperlumaskan terkait adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah masih bersifat premature karena gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 78 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng dan pelepasan hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,

Putusan MA Nomor 480 K/Sip/1973, tanggal 2 juli 1974:

Pengoperan hak atas tanah menurut P asal 26 UUPA *juncto* PP Nomor 10/1961 harus dibuat dihadapan PPAT dan tidak dapat dilaksanakan dibawah tangan;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi terkait telah tidak dapat diterimanya keseluruhan dalil-dalil dalam gugatan asal (kompensi dan rekompensi) telah teruji atas kebenarannya dan juga bersesuaian dengan fakta-fakta persidangan yang telah terbukti dan bahwa Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) dalam dalil Memori Bandingnya (hal 3 pont Nomor II) telah mengakui atas kebenaran *in casu* pertimbangan hukum yang mengabulkan dalil eksepsi gugatan asal kabur dari Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo); Bahwa fakta posisi Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) pada saat sekarang mengajukan permohonan kasasi atas perkara *a quo* seharusnya dia mempertahankan dalil eksepsinya sendiri atas gugatan konvensi Termohon Kasasi I (PT Japind Kencana) dan bukan malah mendompleng kebenaran atas dalil eksepsi permohonan kasasi (PT. Timas Suplindo) yang seharusnya dibantahnya dan dapat diartikan bahwa Termohon Kasasi II (PT. Brata Mulia) juga mengakui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi atas putusannya dalam pokok perkara atas gugatan asal yang menyatakan tidak dapat diterima sebagai kosekuensi hukumnya (QQ pengakuan secara tak langsung)

- II. Bahwa telah terjadi kesalahan dalam penerapan hukum acara perdata atas petimbang hukum Majelis Hakim Tinggi Banten yang menyatakan gugatan intervensi tidak dapat diterima oleh karena eksepsi Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) terhadaop gugatan asal telah dikabulkan, dengan alasan:
 1. Bahwa Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) mengajukan dalil pokok perkara dalam gugatan intervensi yang keberadaannya berdiri sendiri dan terpisah dengan dalil-dalil dalam gugatan asal (berbeda) untuk membela kepentingannya dan juga telah merumuskan tuntutan secara tersendiri (petitong) terhadap pihak-pihak yang berperkara dalam gugatan asal (tussenkomst) dan telah dikabulkan dengan Putusan Sela untuk ikut bergabung sebagai pihak terkait (*vide* surat permohonan

Halaman 79 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2014) berhadat ada 2 perkara yang harus diperiksa secara bersama-sama yakni materi gugatan asal dan materi gugatan intervensi (*vide* Pasal 279, Pasal 70 RV *juncto* Pasal 393 HIR). Bahwa atas alasan *a quo* terbukti, gugatan intervensi yang diajukan bukan intervensi dalam bentuk voeging atau ikut serta sebagai pihak ketiga untuk bergabung dengan kepentingan salah satu pihak perkara yang berakibat tidak dapat mengajukan banding apa bila pihak yang dibelanya tidak mengajukan upaya banding ataupun bentuk *Vrijwaring* terkait penarikan pihak ketiga untuk bertanggung jawab/selaku penjamin dan membes\bankan salah satu pihak berperkara atas kerugian yang dideritanya *qq* hadir sebagai pihak ketiga hanya sebatas untuk menjawab (*qq* tidak mengajukan tuntutan/petiton secara tersendiri untuk kepentingannya);

Bahwa maksud diadakannya gugatan intervensi (*tussenkomst*) agar pemeriksaan sengketa prosesnya berjalan lebih mudah dan menghindarkan dari adanya kemungkinan putusan-putusan bertentangan dalam penerapannya *in casu* salah satu dari kedua gugatan itu yang dikabulkan atau mungkin ke dua-duanya ditolak yang diputus sekaligus dalam satu pustusa (*qq*. Ny. Retno Wulan Sutiyato, SH Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek hal 38/Alumni Bandung, cetakan ke-V, 1986);

Diartikan keharusan dari majelis untuk memeriksa atas materi kedua gugatan *a quo* (asal dan intervensi) *in casu* BA Persidangan harus dibuat terpisah, dimana apabila amar putusan yang menyatakan dalil pokok perkara dalam gugatan intervensi dinyatakan tidak dapat diterima harus didasarkan pembahasan atas materi dari gugatan intervensi itu sendiri, khususnya dibagian materi mana yang tidak sempurna jadi bukan didasarkan atas pembahasan materi gugatan asal/kompensi seperti pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten dalam putusannya *in casu* putusan harus disertai alasan-alasan, karena putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan merupakan alasan untu kasasi dan dapat dibatalkan (Pasal 25 Undang Undang Nomor 4/2004 *juncto* Pasal 184 ayat 1 dan P asal 319 HIR dan Pasal 618 RBG);

Putusan MA RI Nomor 1060 K/Sip/1972, tanggal 14 Oktober 1975: Meskipun Rudi Sulistiyo dapat mempertahankan hak-hak nya dalam suatu proses tersendiri, tapi segala sesuatu akan berjaan lebih mudah dan dapat dihindarkan putusan-putusan yang saling bertentangan, jika

Halaman 80 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam praktek penerapan hukum acara perdata secara casuistis tidak selamanya apabila gugatan konpensasi diputus untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*qq.* atas alasan adanya cacat formil) selalu diikuti dengan putusan rekompensasinya khususnya apabila gugatan rekompensasinya tidak mempunyai hubungan erat/koneksitas dengan gugatan konpensasi (inti gugatan yang sama) maka gugatan rekompensasi tidak tunduk pada putusan konvensi tersebut, berakibat materi gugatan rekompensasi tetap dapat diperiksa dan diselesaikan meskipun gugatan konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima (*qq.* secara objektif tidak terdapat hubungan/koneksitas antara keduanya).
Putusan MA RI Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 maret 1973:
Karena gugatan dalam rekompensasi tidak didasarkan inti gugatan dalam konpensasi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konpensasi tidak dengan sendirinya gugatan dalam rekompensasi ikut tidak dapat diterima;
Bahwa uraian diatas membuktikan fakta apa bila gugatan konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima tidak secara otomatis selalu sama dan garing atau diikuti dalam amar putusan dalam gugatan rekompensasi dengan syarat inti sengketa permasalahan antara gugatan keduanya berbeda materinya (terpisah) dan alasan *a quo* juga berlaku untuk pengajuan gugatan intervensi yang bersifat insidentil;
Putusan MA RI Nomor 224 K/Sip/1975, tanggal 26 November 1975:
Acara yang mengatur tentang gugatan isidentil tidak terdapat dalam suatu hukum acara yang berlaku, tai karena hal itu perlu dan berguna untuk penyelesaian perkara ini, dengan berpedoman pada acara yang mengatur mengenai hal ini dalam RV, pengadilan tinggi dapat menerima gugatan isidentil itu untuk diperiksa dan diputus secara bersama-sama gugatan pokok;
Bahwa fakta pesidangan dalam pemeriksaan perkara *a quo* terbukti inti permasalahan dari dalil gugatan intervensi adalah terkait keabsahan akta jual beli tanggal 28 Januari 2013 yang telah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) dengan Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dihadapan Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati Patuh, SH) yang bertindak selaku PPAT (*vide*-bukti TT-7) yang berbeda dengan inti perkara dalam pemeriksaan gugatan asal terkait Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 27 November 2012 yang juga

Halaman 81 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id notaries;

Jadi terbukti fakta bahwa ada kesalahan mendasar atas pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Banten dalam pemeriksaan perkara *a quo* yang menganggap apabila materi gugatan dalam gugatan asal dinyatakan tidak sempurna (tidak dapat diterima) maka otomatis putusan atas gugatan intervensi mengikutinya tanpa memeriksa secara tersendiri materi atas gugatan intervensi dalam pertimbangannya (diabaikan); Diibaratkan adanya kesalahan (kecerobohan dan kehilafan) dari Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dan Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) atas pengajuan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil jawab menjawab dalam pemeriksaan gugatan asal dan telah dipertimbangkan dinyatakan tidak sempurna tapi yang harus menanggung akibatnya adalah Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) dengan dinyatakan gugatan intervensinya juga tidak dapat diterima, jelas fakta *a quo* berada diluar logika hukum atas kebenarannya (*jumping conclusion*) *in casu* Hakim harus memperlakukan kedua belah pihak secara sama dan tidak memihak dan harus didengar bersama-sama (*vide* Pasal 5 ayat 1 Undang Undang Nomor 4/2004 tentang kekuasaan kehakiman *juncto* Pasal 132 a dan Pasal ayat 2 HIR dan Pasal 157 RBG *juncto* Pasal 47RV);

Yurisprudensi MA Nomor 638 K/Sip/1969:

Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

Yurisprudensi MA Nomor 67 K/Sip/1972:

Putusan *Judex Facti* dibatalkan jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya;

3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Banten yang mentakan materi pokok perkara dalam gugatan intervensi sangat rancuh atas kontruksi hukumnya, karena materi gugatan intervensi yang diajukan telah memenuhi semua persyaratan formil atas suatu gugatan (komparasi gugatan):
 - Bahwa penyusunan dan perumusan materi gugatan intervensi telah memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan MA Nomor 547K/Sip/1972);
 - Bahwa apa yang dituntut telah disebut dengan jelas (putusan MA Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970);

Halaman 82 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 putusan MA Nomor 151/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975);

- A. Pihak-pihak dalam gugatan intervensi telah dicantumkan secara lengkap Bahwa dalil gugatan intervensi telah jelas dan lengkap menggambarkan kepentingan hukum dari Para Tergugat Intervensi, yakni:
- PT. Japindo Kencana sebagai pihak Tergugat intervensi I terkait selaku pemilik atas Sertifikat HGB Nomor 7/Kibin (tertera atas namanya) telah menjual kepada Penggugat intervensi (PT. Timas Suplindo) dan telah di tanda tangani Akta Jual Beli (PPAT) tanggal 28 Januari 2013 dan saat itu juga terjadi penyerahan lokasi fisik tanahnya dibuat dihadapan Tergugat Intervensi III (Notaris Indrawatu Patuh, SH);
 - PT. Brata Mulia sebagai pihak tergugat intervensi II yang mengajukan gugatan rekonsensi dalam gugatan asal berdasarkan kesepakatan dengan Tergugat Intervensi I (PT. Japindo Kencana) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2011 atas objek perjanjian sertifikat HGB Nomor 7/Kibin juga dibuat dihadapan tergugat intervensi tiga (Notaris Indrawati Patuh, SH dalam kapasitas selaku Notaris);
 - Notaris Indrawati Patuh, SH selaku Tergugat Intervensi III sebagai pihak yang membuat kedua akta diatas (QQ bukan sebagai pihak turut tergugat sebagai mana dalam dalil gugatan asal);
- B. Gambaran kejadian materiil sebagai dasar gugtan interve nsi (yang terpisah dengan pembahasan materi gugatan asal);
- Bahwa ikut serta bergabungnya Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) dalam perkara yang sedang berlangsung disebabkan alasan objek tanah yang sedang disengketakan dalam gugatan asal qq sertifikat HGB Nomor 7/kibin adalah milik Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) yang berasal dari pembelian secara tunai dan telah dibayar secara kontan/tunai dari Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) sebesar Rp6,5 M (vide-buktiP.int-2, -3, -4 dan -5 *juncto* TT-2) yang akta jual belimya telah ditanda tangani dihadapan Termohon Kasasi III (notaries Indrawanti Patuh, SH) selaku PPAT tanggal 28 Januari 2013 (bukti TT-7). Dimana lokasi fisik tanah dan bangunan *a quo* telah diserahkan oleh Termohon Kasasi I (PT. Japindo Krcana) saat itu juga dan sampai sekarang masih dikuasai Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) *vide*-bukti p-7 dan p-8 *juncto* keterangan saksi Edy Sadeki dan Toni with Jaya *juncto* hasil siding lokasi, dimana fakta-fakta *a quo* diajukan sebagai dasar untuk dapat ikut bergabungnnya kepentingan hukum Pemohon Kasasi (PT Timas

Halaman 83 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Sip.1971 tanggal 19 Juli 1971 (PT. Japindo Kencana) terhadap Termohon Kasasi 2 (PT Bukit Brata) dan Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati Patuh, SH) berdasarkan atas terjadinya perbuatan wan prestasi dari Termohon Kasasi dua (PT. Bukit Brata) *qq* darilil kurang abayar atas perjanjian Jual BEli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi tiga dalam kapasitasnya selaku notaris (*vide*-bukti P.INT-9 *juncto* TT 8 *juncto* P-3) atas objek perikatan berupa tanah dengan sertifikat HGB Nomor 07/Kibin dimana Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) menuntu untuk dibatalkan akta perjanjian *a quo* dan sebaliknya Termohon Kasasi 2 (PT Bukit Brata) mengajukan gugatan balik/Rekonvensi dengan alasan luas yang tertera dalam sertifikat tidak sesuai fisiknya; Bahwa adapun hasil pemeriksaan persidangan atas materi pokok gugatan intervensi yang diperiksa secara bersama-sama dengan materi gugatan asal (Konvensi dan Rekonvensi) terjadi pada saat pemeriksaan alat-alat bukti (*qq*. saksi, pengakuan dan bukti surat-surat), dengan fakta persidangan yang terungkap:

- a. Fakta persidangan, Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) didalilkan masih terdapat selisih kurang bayar sebesar Rp703.588.00,00 dari nilai kesepakatan sebesar Rp5,5 M (*vide*-dikuatkan keterangan saksi Tony Wijaya) jadi baru dipenuhi pembayaran sebesar 4,7 M (*qq* niali yang diakui kebenarannya oleh pihak-pihak dalam pemeriksaan perkara pokok) dimana sebagai alasan pembenar yang didalilkan Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) sehingga tidak memenuhi selisih kurang bayar *a quo* karena adanya kekurangan luas tanah yang berbeda incasu dalam sertifikat tertera luas 6.050 m² dan hasil ukur yang dilakukan Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) secara sepihak seluas 5.306 m² *qq* bukti T-7, berari ada selisih luas 644 m² telah terbantakan kebenarannya dipersidangan oleh hasil ukur resmi dari pihak BPN Kab. Serang yang diukur pada saat pada jalannya persidangan lokasi *in casu vide*-berita acara surat ukur tanggal 29 desember 2014 (*qq* ukuran luas sesuai dengan sertifikat dan hanya kepotong untuk kepentingan pelebaran jalan-visplanning);
Jurisprudensi MA Nomor 81/K/Sip.1971 tanggal 19 Juli 1973:
Karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh pengadilan ngeri atas perintah MA tanah yang dikuasasi penggugat ternyata tidak sama batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 84 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

putusan.mahkamahagung.go.id dan tumpang tindih dalam Pasal 2 sebesar Rp2,6 M dengan harga sebenarnya sebesar Rp5,5 M berakibat harga Rp5,5 M yang telah dijadikan dasar gugatan dalam perkara pokok patut diduga sebagai harga yang tidak ada dasar hukumnya, dimana timbulnya nilai Rp5,5 M bila dikaitkan dengan harga pasaran tanah dan bangunan *a quo* sangat mendekati *qq* masuk logika kebenarannya *in casu* Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) sendiri beli dengan harga Rp6,5 M, sedangkan nilai Rp2,6 M sebagai nilai kesepakatan yang tertera dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 27 November 2012 amat terlampau jauh untuk dapat disandingkan (*qq* terlalu kecil selisihnya) berakibat ada indikasi penerbitan Akta, pengikatan jual beli semula dimaksudkan sebatas bentuk perjanjian hutang piutang (bukan jual beli tanah) dengan fakta:

- Adanya tindakan penyelamatan dari Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) kepada Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) yang telah memberikan dana untuk menebus sertifikat tanah *a quo* dari BNI 46 guna menghindari ancaman adanya pelelangan (*vide*-bukti T-3);
- Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) telah membayar penuh senilai Rp2,6 M pada saat tanda tangan Akta Pengikatan (*vide* bukti T-2, T-4a dan T-8a dan T-8b) pertanyaan kenapa tidak dapat dibuat langsung Akta Jual Beli pada saat itu juga?;
- Setelah terjadinya penanda tangan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 terjadi kembali pengiriman uang dari (*vide*-bukti T-8c, T-8d dan T-8e) sebesar Rp2,1 M harus dikesampingkan kebenarannya, karena dalam aplikasi pengiriman tidak ada disebut uang tersebut untuk pembayaran pembelian tanah (bisa saja untuk transaksi lainnya) dan pihak-pihak yang menerima uang adalah berbeda, yakni Jonathan Tjugiarto yang menerima Rp1,5 M dan Tony Wijaya sebesar Rp400 juta dan bukan atas nama Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana *qq* Sdr. Wilton Tjugiarto selaku direktur);

Jurisprudensi MA Nomor 252K/Pdt/2002:

Jual beli tanah jika tidak diikuti dengan penyerahan tanah dan uang penjualan dipakai untuk membayar hutang kepada pembeli selisihnya sangat besar, jumlah tersebut direayasa dan dinyatakan cacat hukum;

Halaman 85 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pertimbangan hukum gugatan intervensi berupa Akta Jual Beli (vide-bukti TT-7) berbeda dengan dalil pokok perkara dalam gugatan asalnya (konvensi dan rekonvensi) berupa akta pengikatan akta jual beli (vide-bukti TT-8) dan bila dibandingkan keabsahan atas penerapan hukum keduanya seharusnya dapat disimpulkan bahwa Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) benar selaku pembeli beritikad baik atas bidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Nomor 7/Kibin dan oleh karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum (qq putusan MA RI Nomor 1230K/Sip/1980 tanggal 29 maret 1982) dengan alasan: harga telah dibayar penuh, akta jual beli (PPAT) telah ditanda tangani pihak-pihak terkait dan lokasi fisik tanah yang dijual telah diserahkan pada saat penandatanganan akta dibandingkan cliam atas keabsahan kepemilikan tanah dalam dalil pokok perkara gugatan konvensi dan rekonvensi berdasarkan akta pengikatan jual beli Nomor 02 yang telah bertentangan dengan unsure pasal 1320 KUH Perdata (permasalahan harga jual yang disepakati) dan masih sebatas akta pengikatan bukan akta jual beli (Pasal 1263/bersifat perjanjian bersyarat) dan fakta persidangan membuktikan bahwa penerbitannya dimaksudkan hanya untuk perjanjian hutang piutang (qq pembagian hasil keuntungan setelah dijual ke Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo);

- c. Bahwa dalil Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati, SH) terkait akta jual beli tanggal 28 Januari 2013 yang telah di tanda tangani oleh Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) dengan Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) masih berbentuk blanko kosong (vide-bukti TT-7) bersifat dalil sepihak semata untuk menghindar atas kesalahan yang telah dilakukan sebelumnya;
- Fakta persidangan membuktikan sebelum akta jual beli di tanda tangani, Termohon Kasasi III (Notari Indrawati Patuh, SH) selaku PPAT telah membacakan terlebih dahulu isi akta jual beli dan hasilnya telah diisi dengan pensil, adapun salinan akta jual beli dan asli sertifikat HGB Nomor 07 belum diberikan kepada Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) karena alasan akan dilakukan penomoran akta sambil menunggu terbitnya SPPT tahun 2013 serta penyelesaian proses balik nama sertifikat, terbukti fakta sebenarnya atas keberadaan akta jual beli a quo pemenuhannya hanya sebatas bersifat administratif in casu tidak dapat akta a quo dikategorikan sebagai blanko kosong dan ditambah fakta saat itu juga adanya

Halaman 86 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Edy Sadeli);

Juriprudensi Nomor 992K/Sip/1979:

Semenjak akta jual beli di tandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah hak milik atas tanah yang dijual telah beralih kepada pembeli;

Putusan MA Nomor 1043K/Sip/1971 tanggal 03 Desember 1974:

Kekuatan bukti surat yang tandatangannya diakui, menurut Pasal 1875 KUHPerdata mempunyai kekuatan bukti yang sempurna tentang isinya;

Putusan MA Nomor 126K/Sip/1976 tanggal 04 April 1978:

Untuk sah nya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

Disamping itu terbukti dipersidangan kenapa akta jual beli *a quo* tidak ditindaklanjuti penomorannya dikarenakan Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati Patuh, SH) yang sebelum akta jual beli di tandatangani telah menjamin pihak-pihak bahwa jual beli *a quo* tidak ada masalah, karena sebelumnya antara Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dengan Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) telah bersepakat untuk membuat akta pembatalan atas akta perjanjian jual beli Nomor 02 yang juga dibuat oleh Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati, SH) *vide*-bukti TT-10 dan pernah diperlihatkan kepada Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) secara sepintas sebelum terjadi penanda tangan akta jual beli (diperhatikan sampul mukanya saja), adapun Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) mengetahui keberadaan sebenarnya dari ini akta pembatalan hanya sebatas di tandatangani oleh Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) baru pada saat pengajuan bukti surat di persidangan; Fakta persidangan yang terbukti terkait Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) tidak mau tanda tangan dalam akta pembatalan *a quo* dikarenakan antara keduanya telah terjadi perselisihan terkait keuntungan yang didapat Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) atas penjualan tanah yang dibayar secara lunas dari Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) sebesar Rp6.5 M *in casu* bila dibandingkan dengan harga kesepakatan sebelumnya yang terjadi sebesar Rp5,5 M yang baru dilunasi sebesar Rp4,7 M dimana keterangan saksi Toni Widjaya secara tegas menyebut: saat terjadi pertemuan di restran Puri Kembangan Termohon Kasasi I (PT.

Halaman 87 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 1315/K/Pdt/2017
kasasi 2 (PT. Bukit Brata) dimana permintaan pemohonan kasasi II (PT. Bukit Brata) untuk dilebihkan sebesar Rp500 juta dan turun menjadi Rp300 juta telah ditolak oleh Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dengan umpatan kata-kata: *tanah gua yang dijual*.

Fakta benar Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) semua telah sepakat untuk membuat akta pembatalan atas pengikatan jual beli *a quo* (*vide*-bukti TT-10) yang tersrat dalam dalil jawabannya sendiri Nomor 2 point 1 (dalam gugatan asal), disebut: Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati Patuh, SH) pernah meminta Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) untuk menandatangani akta pembatalan (*vide*-bukti/TT-10) yang sebelumnya telah ditandatangani Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) sebesar Rp5 M yang didapat dan berasal dari uang pembayaran penjualan tanah dari Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) dan dijawab oleh Termohon Kasasi 2 (PT. Bukit Brata): tolong disimpan saja atau ditransferkan (*qq* alat bukti pengakuan);

Bahwa dengan adanya alat bukti pengakuan tegas dipersidangan (Pasal 1972 BW *juncto* Pasal 1923 BW *juncto* Pasal 174 HIR) dari Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) mengindikasikan ia sepakat untuk membuat akta pembatalan (*vide*-bukti TT-10) atas akta pengikatan jual beli Nomor 02, berakibat terjadinya peralihan hak jual beli antara Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) dengan Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dengan sepengetahuannya dan/atau persetujuannya, dimana a terjadi perselisihan terkait pengembalian uang antara keduanya setelahnya (*qq* keterangan saksi Tony Widjaya terkait pertemuan di Restoran Puri Kembangan) seharusnya bukan menjadikan tanggung jawab Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) *in casu* hubungan hukumnya sebatas antara Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dan Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata); Seharusnya tindakan Pemohon Kasasi III (Notaris Indrawati SH) selaku pihak yang mengerti hukum tetap menindaklanjuti proses administrasi penomoran akta jual beli antara Pemohon Kasasi I (PT. Timas Suplindo) dengan Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) *vide*-bukti TT-7 dan tidak terpengaruh dengan perselisihan yang terjadi antara Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) dengan Termohon Kasasi II tentang hasil keuntungan dan bukan malah mencari-cari alasan yang tidak berdasar dengan menyebutkan akta

Halaman 88 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebagai tanggungan menjadi tindakan Termohon Kasasi II (PT. Bukit Brata) malah memasang plan g kepemilikan tanah di lokasi fisik tanah dan memberi somasi kepada Pemohon Kasasi (PT. Timah Suplindo) untuk mengosongkan lokasi fisik tanah *a quo* (*vide*-bukti P.INT-6) dan memaksa Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati, SH) untuk meminta diserahkan asli sertifikat HGB Nomor 7 dan telah ditolak;
- d. Bahwa Pasal 1868 KUH Perdata membagi akta otentik menjadi dua bagian, akta relaas (akta pejabat/ambtelijk) yakni suatu keadaan yang dilihat dan disaksikan secara langsung oleh pembuat akta dan kemudian ditungkan dalam suatu akta, di mana tandatangan yang bersangkutan dalam akta bukanlah sesuatu keharusan (dapat diganti dengan keterangan) contoh: BA Rapat para pemegang saham dan akta partij yakni suatu keharusan yang bersangkutan untuk menandatangani ata dan bila tidak ontensitasnya akta akan hilang, contoh akta jual beli, hibah, dan sebagainya;
- Bahwa tindakan Termohon Kasasi III (notaries Indrawati, SH) yang menyebut akta jual beli yang telah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi (PT. Timas Supelindo) dengan Termohon Kasasi I (PT. Japindo Kencana) *vide*-bukti TT-7 adalah blanko kosong sangat tidak berdasar hukum, kalau yang dibuat masuk kategori partij seharusnya yang dipermasahkan terkait keabsahan tanda tangannya bukan isi aktanya *quad non* (sebelumnya telah dibacakan dan ditulis dengan pensil) jelas tindakan Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati, SH) sebagai pihak yang mengerti hukum seharusnya tidak seenaknya menjungkir balikan aturan yang berlaku semata untuk menutupi atas kesalahan yang telah dibuatnya (*qq* akta pembatalan tidak jadi di tanda tangani oleh Termohon Kasasi 2/bukti TT-10) dan melimpahkan kesalahannya menjadi beban tanggung jawab Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) yang harus menanggungnya;
- Dan tindakan dari Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati, SH) yang telah bersekongkol dengan Termohon Kasasi I (PT. Jaindo Kencana) untuk menciptakan keadaan baru seakan-akan uang pembayaran pembelian tanah sebesar Rp6,5 M yang telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) menjadi kabur, dengan cara terjadi pengiriman uang sebesar Rp5 M kepada pihak ketiga lainnya *qq* Iluva Gravure oleh Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati Sh) yang katanya atas suruhan Termohon Kasasi I (PT Japindo Kencana) *vide* bukti TT-10 dan TT TT-11 dan setelah disomasi telah dikembalikan oleh pihak ketiga kepadanya

Halaman 89 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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 Suheri yang katanya lagi atas permintaan Termohon

kasasi I (*vide*-Bukti TT-12);

Putusan MA RI Nomor 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958:

Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

Bahwa atas uraian diatas, terbukti dalil gugatan intervensi dari Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) telah tepat dan benar mendudukan posisi Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati Patuh, SH) sebagai tergugat intervensi III dan bukan turut tergugat sebagai mana dalam dalil gugatan asal, karena jelas Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) mau membeli bidang tanah *a quo* karena percaya atas arahan dan jaminan dari Termohon Kasasi III (Notaris Indrawati, SH) dalam kedudukannya selaku pejabat (perbuatan melawan hukum) dan atas fakta *a quo* Pemohon Kasasi (PT. Timas Suplindo) juga telah membuat laporan kepolisian di Polres Serang;

- C. Tuntutan dalam gugatan intervensi telah jelas dan berbeda dengan tuntutan yang dimohonkan dalam gugatan asal.

Bahwa baik dari putusan pengandilan Tangerang maupun putusan Pengadilan Tinggi Banten atas perkara *a quo* terkesan ada keraguan yang berakibat kedudukan hukum Pemohon Kasasi selaku pembeli yang beritika d baik atas bidang tanah dengan SHGB Nomor 7/Kibin telah mengalami suatu ketidakpastian hukum padahal Lembaga Pengadilan seharusnya bertujuan menciptakan sesuatu kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan konsekuensi harus mempunyai sikap yang tegas dan jelas sebagai jalan keluar atas suatu permasalahan yang ada dengan resiko ada pihak yang kalah dan ada yang menang (kepastian hukum), karena menurut pendapat Pemohon Kasasi dalil pokok perkara dalam gugatan intervensi telah diajukan dan bersesuaian dengan ketentuan hukum acara perdata dan tidak cukup Majelis Hakim Tinggi Banten hanya mempertimbangkan sebatas mengabulkan materi eksepsi tanpa membahas materi pokok perkara;

Dan untuk mengantisipasi, Pemohon Kasasi telah memberikan jalan keluar/solusi sebagai pemecahan atas pemeriksaan perkara *a quo* yang di anggap memenuhi rasa keadilan dan asas kepatutan di dalam hukum *a quo* sebagaimana di dalilkan dalam salah satu permohonan amar petitmnya (*qq po int* Nomor 6) yang berbunyi: menghukum Tergugat Intervensi I bersama-sama dengan Tergugat Intervensi III untuk membayar secara penuh uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar

Halaman 90 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai uang pembayaran kompensasi yang diambil

yang berasal dari pembelian yang telah dibayarkan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi I, II, dan III tidak dapat dibenarkan karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan asal mengandung hal yang tidak sinkron antara dalil gugatan dengan petitum yaitu di satu sisi Penggugat mendalilkan Tergugat I mempunyai kewajiban melunasi harga objek sengketa yang masih kurang Rp803.558.000,00 (delapan ratus tiga juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah) tetapi tidak menuntut pembayaran pelunasan, disisi lain Penggugat mendalilkan Tergugat telah wanprestasi dan menuntut pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 2 tanggal 27 November 2012 dan menuntut ganti rugi tetapi tidak ada kesanggupan untuk mengembalikan pembayaran yang telah diterimanya;

Bahwa dalil posita gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak mendukung petitum gugatan Penggugat dalam Konvensi, keadaan tersebut menjadikan petitum gugatan Penggugat dalam Konvensi cacat formil karena kabur, dan dikarenakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dan dalam Intervensi berasal dari adanya gugatan Penggugat dalam Konvensi dan dikarenakan gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan cacat formil menjadikan pokok perkara belum diperiksa, sehingga hal tersebut berlaku baik dalam gugatan Rekonvensi dan gugatan Intervensi sebagaimana gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I PT BUKIT BRATA, Pemohon Kasasi II PT JAPINDO KENCANA, dan Pemohon Kasasi III PT TIMAS SUPLINDO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 91 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kasasi dan kasasi II Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **PT BUKIT BRATA**, Pemohon Kasasi II **PT JAPINDO KENCANA**, dan Pemohon Kasasi III: **PT TIMAS SUPLINDO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I/ Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Intervensi II/Pembanding/Terbanding II, Pemohon Kasasi II/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Tergugat Intervensi I/Pembanding/Terbanding I, dan Pemohon Kasasi III/ Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi II/Pembanding/Terbanding III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd./Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 92 dari 93 hal. Put. Nomor 1315 K/Pdt/2017

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001