



PUTUSAN

Nomor 93 PDT / 2019 / PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Iwan Hartono, warga negara Indonesia, lahir di Tangerang 12 Nopember 1948, beralamat di Jalan Rajawali Selatan II/44 RT.009/RW.002, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: D.Edyanto M. Silalahi, S.H., Djamhur, S.H., I Wayan Sutha Wirawan, S.H., dan Apri Enrico, S.H., masing-masing Advokat dan Penasihat Hukum yang berkedudukan di Kantor Advokat/ Pengacara Edyanto And Partners Law Office, Jalan Moyo IX Nomor 3 Pedungan, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Desember 2017, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi;

MELAWAN

1. Ferdinand Josef Wongkaren, warga negara Indonesia, Pemegang KTP No. 09.5005.230360.0469, beralamat jalan Cempaka Putih Tengah 26A/14A Rt.003/ Rw. 006, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat dan / atau Apartemen Batavia Jalan KH.Mas Mansyur Kaveling 126, telepon 021 - 5749760, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Tergugat II Rekonpensi;
2. Direktur PT. TCP Internusa dahulu bernama PT. Town & City Properties, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Patra Kuningan VII No. 11 Jakarta Selatan 12950, dalam hal ini diwakili kuasanya Dr. Rudi Agustian Hassim, SH.,MH, dkk., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada RAH & Partners Law Firm beralamat di Wisma Mitra Sunter Blo C-2, 16th, Jalan Yos Sudarso Kav. 89 Jakarta 14359, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Pebruari 2018, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Tergugat III Rekonpensi.
3. David Darmawan Sudja, beralamat di jalan Kapuas No. 35 Rt. 003 / 003, Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasanya Tumpal C Tampubolon, SH., Advokat/Penasehat Hukum pada kantor hukum TUMPAL CT & rekan, berkantot di Jl. Raya Tajur No. 168 Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19

Halaman 1 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pebruari 2018, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi.

4. Pemerintah RI Cq. Menteri ATR / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
Berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa – Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensasi/Turut Tergugat I Rekonpensasi .
5. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah Rukmasanti Hardjasatya, SH, alamat Kantor di Jalan Cideng Timur 53, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konpensasi/Turut Tergugat II Rekonpensasi .
6. Pemerintah RI Cq. Kejaksaan Agung cq. Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Cq. Kejaksaan Negeri Jakarta Barat, berkedudukan di Jalan Kembangan Raya No.1 Kembangan Jakarta Barat 11610, selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Konpensasi/Turut Tergugat III Rekonpensasi .
7. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, berkedudukan dan beralamat di jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, Senen, Kota Jakarta Pusat / d/h Jl. Prapatan No.10, Senen, Jakarta Pusat; Jakarta 10410, selanjutnya disebut Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Konpensasi/Turut Tergugat IV Rekonpensasi .

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Nopember 2017, Nomor 630/Pdt.G/2016PN.Jkt.Sel;
- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi dalam surat gugatannya tertanggal 14 September 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register perkara Nomor: 630/PDT.G/2016/PN.JKT.Sel., tanggal 15 September 2016 telah mengemukakan sebagai berikut :

POSITA/PUNDAMENTUM PETENDI

Halaman 2 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada awalnya Penggugat telah menerima Cessie dari Tergugat I yaitu Hak membeli atas sebidang tanah yang terletak di jalan Taman Patra XIV (dahulu jalan Taman Patra VII) Blok M.14 kaveling Nomor 31 Jakarta Selatan dengan Tergugat I, berdasarkan akta No. 15 tertanggal 23 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Ny. Rukmasanti Hardjasatya, SH, Notaris dan PPAT wilayah kotamadya Jakarta Pusat beralamat di Jalan Cideng Timur 53 Jakarta Pusat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1759 dengan luas 500 m² (lima ratus meter persegi), surat ukur nomor 00773 / 2004 tertanggal 08-09-2004 yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Kuningan Timur Jakarta Selatan, dan dalam proses Cessie mengalihkan dan Menyerahkan / Hak membeli atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 melalui Akta No.15 tersebut telah dilakukan pula pengecekan melalui Badan Pertanahan Nasional dan di stempel, tertulis “ telah di periksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan”.
2. Bahwa dalam Cessie atau hak membeli atas sebidang tanah yang terletak di jalan Taman Patra XIV (dahulu jalan Taman Patra VII) Blok M.14 kaveling Nomor 31 dengan Tergugat I tersebut, yang dituangkan dan tertulis kedalam Akta No. 15, yaitu Pemegang hak atas sertifikat No. 1759 yaitu dari pihak Tergugat II, yaitu The Jok Tung dan Juanto Salim, yang masing-masing sebagai wakil presiden Direktur dan Direktur PT. TCP INTERNUSA dahulu bernama PT. TOWN & CITY PROPERTIES, ikut menandatangani dalam Cessie atau hak membeli atas sebidang tanah yang terletak di jalan Taman Patra XIV (dahulu jalan Taman Patra VII) Blok M.14 kaveling Nomor 31 dengan Tergugat I tersebut.
3. Bahwa dengan ikut menandatangani Cessie atau Mengalihkan dan Menyerahkan / Hak membeli atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur, dari pihak Tergugat II, yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan The Jok Tung dan Tuan Juanto Salim sebagai wakil presiden Direktur dan Direktur PT. TCP INTERNUSA dahulu bernama PT. TOWN & CITY PROPERTIES, yang mana kedua orang tersebut berdasarkan Akta No. 15 tertanggal 23 Desember 2009, bertindak sebagai Wakil Presiden Direktur dan Direktur dari PT. TCP INTERNUSA, maka dengan demikian sesuai ketentuan UU No.40 tahun 2007 pasal 98 mengatakan : “Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan” , maka dengan demikian Akta No.15 tertanggal 23 Desember 2009 adalah sudah sah menurut hukum dan berarti pihak PT. TCP INTERNUSA telah melepaskan haknya secara hukum atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur.

Halaman 3 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat, selain telah memperoleh Hak atas tanah tersebut melalui Cessie atau Pengalihan dan Penyerahan / hak membeli atas tanah dengan luas 500 M2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II berdasarkan Akta No. 15 tertanggal 23 Desember 2009 yang dibuat oleh Ny. Rukmasanti Hardjasatya, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat dan juga telah dilakukan pengecekan ke BPN (tertera di stempel oleh BPN), berarti telah sesuai ketentuan UU yang berlaku dan di buat dihadapan Turut Tergugat II dan para saksi, dan Penggugat juga telah membayar Hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 melalui Cessie tersebut Penggugat telah membayar ganti rugi sebesar Rp 5.575.000.000,- (lima milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 Akta No. 15 tertanggal 23 Desember 2009.
5. Bahwa berdasarkan atas uraian posita No. 4 diatas, selain Penggugat telah memenuhi kewajiban untuk membayar Ganti rugi atas Cessie atau Mengalihkan dan Menyerahkan / hak membeli atas tanah seluas 500 M2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur sebesar Rp 5.575.000.000,- (*lima milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dan dituangkan ke dalam akta No. 15 tertanggal 23 Desember 2009 tersebut, atas dasar hal tersebut, Penggugat pada tanggal 6 oktober 2014 mengurus izin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui kantor P2B Provinsi DKI Jakarta dan telah dikeluarkan surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta No.5892 / IMB / E / 2014 tertanggal 6 Oktober 2014 atas tanah tersebut, ini berarti atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur tidak ada masalah dan berarti Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1759 / Kuningan Timur masih atas nama Penggugat / qq PT. TCP INTERNUSA sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 tersebut dan tertera / atau tertulis dalam IMB tersebut, dan atas hal tersebut, tidak mungkin IMB tersebut keluar atas nama orang lain atau perusahaan lain / atau telah berubah Nomor Sertifikat Hak Guna Bangunannya, atau tidak mungkin Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta yang mengeluarkan IMB tersebut, salah menerbitkan atau keliru atau setidaknya tidaknya Dinas P2B DKI Jakarta salah dalam menerbitkan IMB No.5892 / IMB / E / 2014 tertanggal 6 Oktober 2014, atau tidak mungkin IMB tersebut keluar tanpa melalui pengecekan kondisi fisik tanah secara langsung beserta pengecekan dokumen-dokumennya atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1759 / Kuningan Timur, oleh karena itu, salah satu syarat pengurusan IMB adalah berdasarkan pengecekan kondisi fisik secara langsung serta pengecekan

Halaman 4 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen-dokumen atas tanah / Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur itu sendiri, jadi berarti Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1759 / Kuningan Timur adalah sah secara hukum.

6. Bahwa dalam akta No. 15 tertanggal 23 Desember 2009 tersebut tentang Cessie atau Pengalihan dan Penyerahan / hak membeli atas tanah seluas 500 M2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur tersebut, pihak pertama (Tergugat I) telah menegaskan dan mempertegaskan di dalam akta No.15 tersebut, bahwa atas penyerahan (Cessie) atas tanah SHGB No.1759 tersebut, "Pihak pertama (Tergugat I) menjamin kepada pihak kedua (Penggugat), bahwa tanah yang di Cessie kan tersebut, tidak pernah dijaminkan / atau dialihkan dengan cara bagaimanapun kepada orang atau pihak lain, selain itu Tanah SHGB No. 1759 / Kuningan Timur tersebut tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa bahwa tanah tersebut bebas dari sitaan, oleh karena itu Pihak pertama (Tergugat I) dengan ini membebaskan pihak kedua (Penggugat) sepenuhnya dari segala tuntutan dan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut" sesuai apa yang dituangkan dalam akta No.15 tersebut, jadi dengan demikian, Penggugat dibebaskan dari segala tuntutan dan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah SHGB No.1759 yang telah di Cessie kan tersebut melalui Akta No.15.
7. Bahwa berdasarkan Fakta-fakta hukum diatas, Penggugat sangat terkejut dengan adanya surat dari Turut Tergugat I, selaku kepala kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sesuai surat bernomor No. 967 / 7-31.74-300 / III / 2016 tertanggal 30 maret 2016 yang ditujukan kepada Direktur PT. TCP INTERNUSA melalui kuasanya PPAT Hasbullah Abdul Rasyid, SH, MKn, yang mana tanah Penggugat yang luasnya 500 M2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2050 / Kuningan Timur yang masih atas nama PT. TCP Internusa dan bahkan sudah diperpanjang Hak Guna Bangunannya dan berakhir haknya tanggal 15 -12- 2030
8. Bahwa didalam surat bernomor No. 967 / 7-31.74-300 / III / 2016 tertanggal 30 maret 2016 dari Turut Tergugat I tersebut tertulis, dimana sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 atas tanah dan bangunan di jalan Taman Patra XIV (dahulu jalan Taman Patra VII) Blok M.14 kaveling Nomor 31, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Kuningan Timur, Jakarta Selatan, telah berubah Nomor Sertifikatnya dari Sertifikat No. 1759 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 5 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.2050, ternyata telah dilelang, yang awalnya disebutkan sebagai rampasan Negara dan pernah di blokir oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia pada Kejaksaan Negeri Jakarta Barat (lihat surat yang dikeluarkan Turut Tergugat I), dimana pemenang lelangnya adalah Tergugat III sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 113 / 2013 tanggal 26 - 07 - 2013 (lihat / atau tertera didalam surat yang dikeluarkan Turut Tergugat I), karena dasar pelelangan tersebut sebelumnya, sebagai obyek rampasan Negara melalui panitia Lelang Kejaksaan Agung RI Cq. Satgassus Penyelesaian Barang Rampasan dan barang sita eksekusi berdasarkan surat perintah Jaksa Agung Muda Pembinaan No. Print-021/C/Cu.3/2011 tertanggal 18 - 02 - 2011 tentang penyelesaian barang rampasan Perkara atas nama Terpidana David Nusa Wijaya Als Ng Tjue Wie pada Kejaksaan Negeri Jakarta Barat (Turut Tergugat III), padahal baik Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1759 / Kuningan Timur maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2050 / Kuningan Timur tersebut bukan atas nama Terpidana David Nusa Wijaya Als Ng Tjue Wie, dan dalam putusan pengadilan tingkat pertama sampai di tingkat kasasi maupun PK (Peninjauan Kembali), penggugat tidak menemukan dalam putusan tersebut, untuk merampas tanah obyek yang terletak di jalan Taman Patra XIV Kaveling 31 Blok M.14 Rt. 005 / Rw. 004 (d/h Jalan Taman Patra), Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, kota Administrasi Jakarta Selatan.

9. Bahwa dengan telah dinyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2050 tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti Hak atas tanah yang sah karena Tanah yang luasnya 500 M2 yang dimintakan lelang oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia melalui KPKNL jakarta IV yang dimenangkan oleh peserta lelang atas nama saudara David Darmawan Sudja/Tergugat III maka Penggugat tidak dapat melaksanakan apa yang di Cessikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga dengan demikian Tergugat I, telah melakukan Perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa didalam surat No. 967 / 7-31.74-300 / III / 2016 tertanggal 30 maret 2016 dari Turut Tergugat I tersebut tertulis pada angka 2 huruf e (terlampir), bahwa "pada tanggal 23 – 12 – 2013 telah diterbitkan sertifikat pengganti Blanko baru Hak Guna Bangunan No. 2050 / Kuningan Timur yang terletak di jalan Taman Patra XIV Kaveling 31 Blok M.14 Rt. 005 / Rw. 004 (d/h Jalan Taman Patra), Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, kota Administrasi Jakarta Selatan, diuraikan dalam surat ukur tanggal 10 - 10 - 2013 No. 00019 / Kuningan Timur luas 500 m2, dikarenakan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2050 / Kuningan Timur yang tidak diserahkan dalam rangka lelang eksekusi dan telah

Halaman 6 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diumumkan sesuai Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 10 - 01 - 2014 No. 09 / 2014 melalui Harian Rakyat Merdeka tanggal 11 - 01 - 2014 halaman 11 dan dijelaskan bahwa " DENGAN TELAH DITERBITKAN SERTIFIKAT PENGANTI HAK GUNA BANGUNAN No. 2050 / KUNINGAN TIMUR MAKA SERTIFIKAT YANG LAMA DINYATAKAN TIDAK BERLAKU LAGI SEBAGAI TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH YANG SAH".

11. Bahwa didalam surat bernomor No. 967 / 7-31.74-300 / III / 2016 tertanggal 30 maret 2016 dari Turut Tergugat I tersebut tertulis, Hak Guna Bangunan No. 2050 / Kuningan Timur telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 832 / 2016 berdasarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) PPAT Ratna Sari Laksana, SH tertanggal 28 - 01 - 2016 No. 11 / 2016, terdaftar tanggal 11 - 02 - 2016.
12. Bahwa atas surat bernomor No. 967 / 7-31.74-300 / III / 2016 tertanggal 30 maret 2016 dari Turut Tergugat I tersebut, Penggugat melalui kuasa hukum, telah melayangkan surat kepada Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk meminta klarifikasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1759 / Kuningan Timur Jakarta Selatan yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2050 / Kuningan Timur hingga Gugatan ini di daftarkan, belum sama sekali dijawab oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I atas surat dari Penggugat tersebut, dan surat - surat dikirim itu ada tanda terima, tanda tangan, tanggal penerimaan dan nama jelas, dan Penggugat tak mengerti kenapa mereka tidak menjawab surat dari Penggugat untuk meminta klarifikasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, padahal sesuai ketentuan UU. R.I. Nomor. 14 Tahun 2008, tentang Keterbukaan Informasi Publik [vide Pasal 22 ayat (7), paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterima surat dari Penggugat semestinya sudah di jawab.
13. Bahwa oleh karenaperbuatan Tergugat I, telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Penggugatdirugikan secara baik materil maupun immaterial maka berasan hukum penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I sebesar : Kerugian materil uang Pokok ganti rugi pada saat menerima cessie sebesar Rp. 5.575.000.000,- (*lima milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) , sedangkan harga tanah saat ini berlaku di Masyarakat adalah harga Permerter persegi Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), bila dikalikan dengan luas tanah 500 m2, maka nilai obyek tanah tersebut menjadi senilai Rp. 25.000.000.000,- (*dua puluh lima milyar rupiah*), sehingga total kerugian secara materil Rp. 25.000.000.000,- (*dua puluh lima milyar rupiah*) dan immateril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*), jadi total kerugian seluruhnya baik materil maupun immateril adalah sebesar Rp. 35.000.000.000,-

Halaman 7 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh lima milyar rupiah) yang harus dibayar seketika dan tunai dalam tenggang waktu tujuh hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

14. Bahwa untuk menjamin agar tergugat I mau membayar ganti rugi kepada penggugat maka Penggugat mohon agar harta kekayaan Tergugat I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak untuk diletakkan sita jaminan (Conser vatouir Beslag)
15. Bahwa gugatan penggugat didukung oleh Bukti-bukti otentik maka agar Putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding ,Kasasi, maupun PK (Uit voerbarr bij voorraad)
16. Bahwa agar juga Turut Tergugat I,II,III, dan IV untuk tunduk terhadap Putusan ini.
17. Hadits yang diriwayatkan dari 'Aisyah rodhiyallohu 'anha bahwasanya telah bersabda Rosululloh shallallohu 'alaihi wa sallam:
مَنْ ظَلَمَ قَيْدَ شِبْرٍ مِنَ الْأَرْضِ طَوَّقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرَضِينَ
"Barang siapa yang berbuat zhalim (dengan mengambil) sejengkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis bumi."

18. Hadits yang diriwayatkan dari Ya'la bin Murrah rodhiyallohu 'anhu, dia berkata telah bersabda Rosululloh shallallohu 'alaihi wa sallam:

أَيُّمَارُ جُلِطَ لِمَشِيرَةِ إِمْتِلَازِ صِكَلِّهَا لِلْهَعْرِ وَجَلَّاتِخْفِرْ هُتَسْبِيلُغَا خِرَ سَبْعَ أَرَضِينَ،
ثُمَّ طَوَّقَهَا لَيَوْمِ الْقِيَامَةِ حَتَّى قَصَصْنَا النَّاسَ

"Siapa saja orang yang menzhalimi (dengan) mengambil sejengkal tanah (orang lain), niscaya Allah akan membebaninya hingga hari kiamat dari tujuh lapis bumi, lalu Allah akan mengalungkannya (di lehernya) pada hari kiamat sampai seluruh manusia diadili."

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah dikemukakan dan diuraikan secara jelas diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan menangani perkara ini, untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

PETITUM

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- II. Menyatakan Bahwa Cessie atau pengalihan dan penyerahan/ hak membeli dalam Akta No. 15 tertanggal 23 Desember 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. Rukmasanti Hardjasatya, SH, Notaris dan PPAT wilayah kotamadya Jakarta Pusat atas sebidang Tanah Luas 500 M2 sertifikat hak guna bangunan No. 1759 yang telah dirubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2050 atas tanah yang terletak di jalan Taman Patra XIV



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu jalan Taman Patra VII Blok M 14 kavling No. 31 Jakarta selatan atas nama PT. TCP Internusa) adalah sah Secara Hukum

- III. Menyatakan Hukum Sertipikat hak guna bangunan No. 1759 yang telah dirubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2050 atas tanah yang luasnya 500 M2 yang terletak di jalan Taman Patra XIV (dahulu jalan Taman Patra VII Blok M 14 kavling No. 31 Jakarta selatan atas nama PT. TCP Internusa) adalah sah secara Hukum
- IV. Menyatakan Tergugat I Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- V. Menghukum pada Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik materil maupun immateril adalah sebesar Rp. 35.000.000.000,- (*tiga puluh lima milyar rupiah*)
- VI. Menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan terhadap harta benda milik Tergugat I baik yang bergerak maupun tidak bergerak adalah sah dan berharga ;
- VII. Menyatakan Bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi maupun PK (uit Voerbaar bij voerraad)
- VIII. Menghukum kepada Turut Tergugat I, II, III, dan IV untuk tunduk pada Putusan ini.
- IX. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya.

Namun apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutuskan pokok perkara ini berpendapat lain, maka mohon agar dapat dijatuhkan putusan hukum yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi tersebut diatas Terbanding I, II, III semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Terbanding III, IV aemula Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban yang masing-masing sebagai berikut :

Jawaban Terbanding I semula Tergugat I

Saya pada tahun 2004 membeli sebidang tanah kosong di Taman Kota Patra Kuningan Jln Taman Patra XIV No.31 Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dari penjual Bapak Tan Tjin Kok Pembelian ini melalui pembelian cassie sudah melalui prosedur yang ditetapkan oleh PT.TCP Internusa dan Notaris dengan pemeriksaan yang sudah dimengerti oleh kedua belah pihak dan diterima oleh kedua pihak serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa ada masalah hukum berdasarkan pemeriksaab notaris yang disediakan oleh pihak developer PT TCP Internusa dan lunas;

Saya pada tahun 2009 menjual kembali sebidang tanah kosong tersebut diatas kepada Bapak Iwan Hartono dengan penjualan melalui cessie dan mempergunakan jasa notaris yang sama yang disediaka oleh pihak delveloper yang tersebut sebelumnya dengan hasil pemeriksaan notaris hasilnya tidak ada masalah hukum serta diterima oleh pihak pembeli dan lunas;

Saya menyatakan bahwa dalam dua transaksi tersebut diatas saya sudah melakukan semua sesuai dengan aturan dan hukum yang berlaku pada saat itu yang tunjukkan oleh PT.TCP Internusa serta pihak Notaris;

Jawaban Terbanding II semula Tergugat II

I. PENEGASAN

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dan membantah seluruh dalil Penggugat didalam gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II dalam menjawab gugatan Penggugat a quo hanya akan menjawab substansi perkara yang berkaitan dengan pengalihan ha katas tanah kepada pembeli pertama (TAN TJINN KOK) yang secara hukum transaksi pengalihan ha katas tanahnya sudah selesai secara "terang dan tunai"

II. TENTANG TERGUGAT II

3. Bahwa Tergugat II adalah suatu perseroan terbatas yang secara sah didirikan menurut hukum yang berlaku di Negara Republik nIndonesia berkedudukan hukum di Jakarta beralamat di Gedung PT.TCP Internusa Basment 2, Jl.H.R Rasuna Said di X-0 bKuningan Jakarta 12950
4. Bahwa Tergugat II adalah suatu perusahaan yang bergerak dibidang Land Dvelopment dan Real Estate;
5. Bahwa Tergugat II memiliki tanah perkavelingan yang terletak didalam Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Jakarta Selatan Kecamatan Setia Budi Kelurahan Kuningan Timur, stempat dikenal sebagai Kuningan Raya;
6. Bahwa dalam melakukan usahanya Tergugat II telah melaksanakan tata kelola perusahaan yang baik (good corporate govermance)serta selalu mentaati dan tunduk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Inmdonesia;

III. TENTANG TERGUGAT II SEBAGAI DEVELOPER PEMEGANG HAK ATAS TANAH INDUK DARI OBYEK SENGKETA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa benar Tergugat II sebagai pemegang hak awal dari obyek sengketa berupa tanah kavling Blok M 14 No.31 Rt.005 Rw.004 Kelurahan Kuningan Timur kecamatan Setiabudi Kotamadya Jakarta selatan yang merupakan sebagian dari ha katas tanah dengan sertifikat Induk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 814/Kuningan Timur , setempat dikenal sebagai Jl.taman Patra XIV (d/h Jl.Taman Patra VII) Blok M 14 Kaveling No.31 Jakarta Selatan (selanjutnya akan disebut "Tanah Kavling Blok M 14 No.31 ");
8. Bahwa Tergugat II menolak dalil penggugat butir 2 dan butir 3 gugatan seolah-olah mengatakan Tergugat II adalah pihak penjual Ha katas Tanah Kavling Blok M 14 No.31 kepada Penggugat padahal kapasitas Tergugat II dalam akta cessie bukanlah pihak penjual namun hanya sebagai pihak developer yang berhak mengetahui siapa pemegang ha katas tanah terakhir yang akan menerima sertifikat ha katas tanah kavling Blok M 14 No.31;
9. Bahwa Tergugat II adalah perusahaan Land Development dan Real Estate yang memiliki ha katas tanah sebagaimana ternyata dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 814/Kuningan Timur , yang kemudian dikelola dan dijual klavling per kavling salah satunya adalah kavling Blok M 14 No.31;
10. Bahwa pada tanggal 26 Juli 1988 sesuai dengan Surat Pemesanan No.025 /KSP/07/1988, TAN TJIN KOK telah bermaksud memesan sebidang Tanah Kavlin Blok M 14 No.31 kepada TergugatII dengan syarat dan harga sebagaimana ternyata dalam surat pemesanan tersebut;
11. Bahwa setelah syarat-syarat dan seluruh pembayaran dipenuhi TAN TJIN KOK, maka oleh dan antara Tergugat II dan TAN TJIN KOK ditandatangani Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor : 55 tanggal 20 Mei 1994, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Nyonya Rukmasanti Hardjasatya , Sarjana Hukum Notaris di Jakarta I,c.Turut Tergugat II (serlanjutnya disebut "Akta No.55 ");
12. Bahwa setelah Akta No.55 tersebut ditandatangani oleh dan antara Tergugat II dan TAN TJIN KOKm, maka obyek Tanah Kavling Blok M 14 No.31 seketik secara fifik telah diserahkan kepada TAN TJIN KOK sehingga dengan demikian pengalihan ha katas Tanahg Kavling Blok M.14 No.31 telah selesai secara "terang dan tunai"
13. Bahwa dalam Pasal 5 Akta No.55 terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang mengikat para p[ihak dalam hal pembeli (TAN TJIN KOK) HENDAK MELAKUKAN PENGALIHAN HAK ATAS Tanah Kavling Blok M.14 No.31 sebagai berikut:
Pasal 5 Akta No.55

Halaman 11 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



"Pasal 5; Pemindahan Perjanjian

- 1.1. Pihak Kedua tidak dapat memindahkan perjanjian ini kepada pihak lain, baik untuk seluruhnya maupun untuk sebahagian, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak pertama dan persetujuan mana tidak akan ditolak tanpa alasan yang wajar;
 - 1.2. Apabila ketentuan Pasal 5.1 diatas ini dilanggar oleh pihak Kedua, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya dan pihak Pertama tidak diwajibkan untuk mengembalikan seluruh jumlah yang telah dibayar oleh Pihak Kedua"
14. Bahwa terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh TAN TJIN KOK dengan Yusef Wongkaren (l.c Tergugat II) atas tanah Kavling Blok M 14 No.31 dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Penyerahan (Cessie Hak Membeli Nomor 12 tanggal 18 Mei 2004 dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta No.12" dengan Tegugat I, maka Tergugat II tegaskan bahwa hal tersebut sama sekali tidak berkaitan hukum denganh Tergugat II karena Akta No.12 dilakukan atas kehendak dan kesepakatan penuh antara TAN TJIN KOK dan Ferdinand Josef Wongkaren (i.c.Tergugat I);
15. Bahwa kapasitas Tergugat II dalam Akta No.12 tersebut adalah sebagai pihak developer yang berhak mengetahui transaksi tersebut guna memenuhi ketentuan Pasal 5 dalam Akta No.55 karena secara hukum pengalihan Hak Atas Tanah Kavling Blok M 14 No.31 dari Terguygat II kepada TAN TJIN KOK sudah selesai dilaksanakan secarea "terang dan tunai"
16. Bahwa begitu pula pertbuatan hukum yang dilakukan oleh Ferdinand Josef Wongkaren (i.c.Tergugat I) dengan Iwan Hartono (i.c.Penggugat) atas tanah kavling Blok M 14 No.31 dengan menandatangani Akta Perjanjian Penyerahan (Cessie) Hak membeli Nomor : 15 tanggal 23 Desember 2009 dibuat dan ditandatangani dihadapan Nyonya Rukmasanti Hardjasatya, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta i.c Turut Tergugat II (selanjutnya disebut"Akta No.15") maka Tergugat II sama sekali tidak mempunyai keterkaitan hukum atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Akta No.15 tersebut karena hal itu dilakukan atas kehendak dan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I bersama-sama
17. Bahwa kapasitas Tergugat II dalam Akta No.15 tersebut hanya sebagai pihak developer guna memenuhi ketentuan Pasal 5 Akta No.55, maka dengan demikian Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, kecuali sebagai developer yang berhak mengetahui kepada siapa nantinya sertifikat hak atas tanah pecahan tersebut diserahkan;

IV. TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN HUKUM TERGUGAT II ATAS TANAH KAVELING BLOK M 14 NO.31 TELAH DILAKSANAKAN SECARA PENUH;

18. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan diatas bahwa hak dan kewajiban Tergugat II atas Tanah Kavling Blok M 14 No.31 telah selesai dan berakhir setelah Tergugat II dan TAN TJIN KOK menandatangani Akta No.55;

19. Bahwa didalam Pasal 1 ayat 1.1. dijelaskan :

1.1. Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini berjanji serta mengikat diri untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama:

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan yang terletak didalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Kuningan Timur, dengan luas kurang lebih 500 (lima ratus) meter persegi, setempat dikenal sebagai Blok M 14 Kaveling No.31 , yang merupakan sebagian dari Tanah Hak Guna Bangunan Yang diuraikan dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan Nomor 814/Desa Kuningan Timur, dengan batas-batas seperti diuraikan dalam Surat Pengukuran/Peta Situasi dari Kantor Dinas Tata Kota Wilayah Kota Jakarta Selatan , yang diberi batas-batas warna merah bermeterai cukup dan ditandatangani para pihak serta dilekatkan pada minit akta ini (selanjutnya akan disebutkan TANAH)"

Dengan demikian maka hak dan kewajiban dan Tergugat II telah selesai setelah TAN TJIN KOK menerima penyerahan fisik Tanah Kaveling Blok M 14 No.31 dari Tergugat II;

20. Bahwa dengan beralih hak atas tanah dari Tergugat II kepada TAN TJIN KOK , maka secara hukum hak atas tanah menjadi hak dan tanggung jawab sepenuhnya dari TAN TJIN KOK, keterkaitan hukum Tergugat II adalah melaksanakan pemecahan hak atas tanah tersebut dari hak Guna Bangunan induk;

21. Bahwa keadaan dan kondisi Tanah Kaveling Blok M 14 No.31 sebelum Akta No.55 ditandatangani, Tergugat II dapat menjamin sepenuhnya bebas dari sitaan dan jaminan kepada pihak lainnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada sitaan Turut Tergugat III sebagaimana tertuang dalam pasal I ayat 1.3 seperti tertulis di bawah ini :

Halaman 13 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



1.3. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua:

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut;
- Bahwa Tanah tidak dijaminkan dengan cara bagaimanapun juga kepada orang atau pihak lain;
- Bahwa tanah tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa;
- Bahwa tanah bebas dari sitaan;

Oleh karena itu Pihak Pertama dengan ini membebaskan Pihak Kedua sepenuhnya dari segala tuntutan dan atau gugatan dari pihak lain yang mengatakan mempunyai terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah”

22. Bahwa secara hukum ketika saat terjadinya pengalihan hak atas tanah secara terang dan tunai dari tergugat II kepada TAN TJIN KOK, terbukti secara hukum, sengketa maupun sitaan;

V. TENTANG SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.2050/KUNINGAN TIMUR

23. Bahwa Tergugat II selaku pemegang hak atas tanah awal Tanah Kaveling Blok M 14 No.31 telah memsntu Penggugat selaku pembeli terakhir yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan No.2050/Kuningan Timur, sehingga Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya secara penuh berupa telah diserahkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2050/Kuningan Timur kepada Penggugat.

24. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat hak Guna Bangunan No.2050/Kuningan Timur telah membuktikan bahwa Tergugat II telah memenuhi kewajibannya sebagai developer untuk melakukan pengurusan penerbitan, pembaruan/perpanjangan hak atas tanah untuk kepentingan pembeli terakhir/penerima cessie terakhir dalam hal ini Penggugat;

25. Dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2050/Kuningan Timur membuktikan pula bahwa hak atas Tanah Kavling Blok M 14 No.31 pada saat itu bebas dari beban/sitaan/sengketa ataupun pemblokiran;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum serta bukti-bukti diatas, tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan secara hukum Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya sebagai developer dengan telah diselesaikannya sertifikat hak atas tanah yang terletak di Jl.Taman Patra XIV (d/h Jl.Taman Patra VII) Blok M 14 Kavling No.31 Jakarta selatan, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2050/Kuningan Timur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan mengeluarkan tergugat II dalam proses pemeriksaan perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi/Penggugat Rekonsensi Konpensasi/Penggugat Rekonsensi

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa pengajuan gugatan melawan hukum (qq terkait sengketa kepemilikan tanah) diajukan berdasarkan Akta Cessie No.15 tanggal 23 Desember 2009 yang didalamnya mempunyai hak membeli atas sebidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1759 No.1759 terletak di Jl.Taman Patra XIV Blok M 14 Kav.No.31,Kel.Kuningan Timur Jakarta Selatan, seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) tapi kebenarannya telah dibantah oleh pihak BPN Jakarta Selatan dalam suratnya No.967/7-31,74-300/III/2016 tanggal 30 Maret 2016 yang menerangkan keberatan sertifikat HGB No.1759 telah berubah menjadi Sertifikat HGB No.2050/Kuningan Timur dan selanjutnya Sertifikat HGB No.2050 telah diterbitkan sertifikat penggantinya atas nama Tergugat III in casu ini materi dalil gugatan Penggugat;

Dengan adanya fakta telah terjadinya perubahan sertifikat dan fakta diterbitkannya sertifikat pengganti oleh pihak BPN Jakarta Selatan berakibat demi hukum untuk menguji atas keabsahannya seharusnya Penggugat mengajukan gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai lembaga yang berwenang untuk memeriksanya dan bukan langsung loncat pada kesimpulan sepihak bahwa terjadinya perubahan dan sertifikat pengganti aquo sah secara hukum dan otomatis sertifikat HGB No.2050 menjadi juga bagian obyek pengalihan dan penyerahan/hak membeli dari Akta Cessie No.15 in casu sebagaimana tertera dalam dalil permohonan gugatan bagian amar/petitum No.II dan No.III padahal dalam ini Akta Cessie No.15 jelas dan tegas disebut hak membeli hanya atas sebidang tanah dengan SHGB No.1759 dan bukan SHGB No.2050 berakibat cacat hukum atas hak tanah yang diklaim sebagai milik penggugat sebagaimana telah dijadikan dasar didalam pengajuan gugatan sengketa kepemilikan di peradilan umum pada saat sekarang dan karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangi perkara aquo untuk berkenan

Halaman 15 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan keputusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo (vide Psl 134 HIR).

2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki Legal Standing ;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing/persona standi in judicio untuk mngajukan gugatan perbuatan melawan hukum (sengketa kepemilikan) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena klaim kepemilikan tanahnya diperoleh hanya berdasarkan Akta Cessie No.15 tanggal 23 Desember 2009 yang mempunyai hak membeli atas sebidang tanah sertifikat HGB No.1759m dimana keberlakuan akta cessie aquo masih sebatas suatu perjanjian (perikatan) hutang piutang dan bukan suatu akta peralihan hak tanah sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan Psl 37 PP No.24 tahun 1997 dengan akta PPAT, dimana hubungan hukum yang terjadi sebenarnya dari adanya pembuatan akta cessie aquo masih sebatas suatu perjanjian (perikatan) antara Penggugat (qq Cessionaris) dengan tergugat I (qq cendent) terkait adanya pengalihan piutang dan / atau penjualan hak tagih piutang dengan harga sebesar Rp.5.575.000.000,- terhadap hutang yang dimiliki Tergugat II in casu keberlakuan Akta cessie aquo tidak dapat disetara kedudukannya dengan akta PPAT sebagai akta peralihan hak tanah;

Putusan MA RI No.1809 K/2007, tanggal 28 Januari 2008;

Utang debitur akan tetap pada ada meskipun kreditur telah mengalihkan kembali piutang secara cessie kepada pihak lain;

Bahwa bukti yang menyatakan penerbitan Akta Cessie No.15 benar masih sebatas akta perikatan (perjanjian) dan bukan akta peralihan hak adalah pihak Turut Tergugat II sebagai pejabat publik yang membuatnya bertindak dalam kapasitasnya selaku Notaris dan bukan selaku PPAT in casu mohon dicek isi akta cessie aquo;

3. Eksepsi Gugatan Kabur :

- o Bahwa dalil gugatan terhadap Notaris/PPAT Rukmasanti Hardjasatya,SH selaku Turut Tergugat II salah pihak (qq error in peronal) karena Penggugat sendiri pernah membuktikannya dip0ersidangan pihak aquo telah pensiun dalam jabatannya, dimana seharusnya sebagai pihak aquo telah pensiun dalam jabatannya, dimana seharusnya sebagai pihak yang digugat adalah pihak Notaris jabatannya, dimana seharusnya sebagai pihak yang digugat adalah pihak Notaris Protokolnya yang telah ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah (vide Psl 62 jo Pasal 63 ayat 2 UU No. 30 Tahun 2004),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakibat dengan adanya kesalahan pihak yang digugat membuktikan fakta dalil gugatan kabur (qq error in personal);

- o Bahwa dalam amar petitum gugatannya No.II dan No.III ada dimohonkan sah secara hukum Akta Cessie No.15 tanggal 23 Desember 2009 sebagai pengalihan dan penyerahan/hak membeli atas sebidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1759 yang telah dirubah menjadi Sertifikat HGB No.2050, dimana kebenaran atas posita gugatan) yakni : dalam isi fakta cessie jelas dan tegas disebut hak membeli hanya atas pada saat sekarang telah tertera atas nama Tergugat III selaku pemilik tanah yang sah diperoleh berdasarkan rialah lelang , berakibat antara petitum dengan posita gugatan telah saling mendukung;
- o Bahwa dalam posita gugatan kedudukan pembeli lelang, telah diposisikan selaku pihak Tergugat III tapi tidak ada dijelaskan dan dibuktikan dimana letak dan bentuk dimohonkan menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau tidak ada dimohonkan cacat hukum atas keberlakuan risalah lelang No.113/2013 tanggal 1 Mei 2013 in casu komporasi gugatan kabur;
- o Bahwa dalam dalil petitum gugatan hanya dimohonkan Tergugat I saja yang telah melaukan perbuatan melawan hukum dan harus membayar ganti rugi dengan permohonan sita jaminan terhadap harta benda Tergugat I, dimana dalil aquo jelas membuktikan fakta yang dipermasalahkan dalam perkara aquo sebenarnya masalah wanprestasi, yakni sebatas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I terkait adanya pengalihan piutang dan/atau penjualan hak tagih dengan harga sebesar Rp.5.575.000.000 dan bukan terkait sengketa ke[emilikan tanah, berakibast demi hukum posisi Tergugat III selaku pembeli lelang penerbitan akta cessie aquo in casu tidak mempunyai hubungan hukum;
- o Bahwa dalam posita gugatan telah dipermasalahkan keabahan obyek tanah yang dilelang oleh Kejaksaan selaku pemohon lelang bukan tertera a.n David Nusa Wijaya tapi dalam dalil petitumnya tidak ada dimohonkan pihak Kejaksaan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bahkan pihak Kejaksaan hanya diposisikan selaku pihak Turut Tergugat III (qq bukan Tergugat) dan lebih mengejutkan lagi posisi pembeli lelang justru yang telah dijadikan sebagai pihak Tergugat

Halaman 17 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III in casu ada keimpulan hukum meloncat dari dalil-dalil gugatan Penggugat (qq tidak nyambung);

- o Bahwa dalam petitum gugatan disebut Tergugat I harus membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.35. Milyar Rupiah yang diperinci dalam dalil posita termasuk uang pokok saat menerima cessie sebesar Rp.5.575.000.000 ditambah harga tanah saat sekarang Rp.50.000.000,- dikali luas tanah 500 M2 menjadi Rp.25 milyar (kerugian materiil) dan dalam dalil petitum lainnya ada dimohonkan Penggugat selaku pemilik bidang tanah dengan SHGB No.1759 yang telah diperbaharui dengan SHGB No.2050, jelas kedua amar petitum aquo telah saling bertentangan kebenarannya, bila turutan ganti rugi dikabulkan apakah pantas menurut hukum Penggugat masih selaku pemilik bidang tanah karena telah terbukti jumlah kerugian yang diderita Penggugat atas pembuatan akta cessie telah kembali (qq balik modal)an bahkan telah jauh melebihi modal awal (qq diluar logika);

4. Eksepsi Kurang Pihak :

Bahwa dalam dalil no.11 gugatan Penggugat disebut : dalam suratnya No.967/7-31-74.300/III/2016 tanggal 30 Maret 2016 dari Turut Tergugat I keberatan Sertifikat HGB No.2050 saat sekarang teolah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.832/2016 terdaftar tanggal 11-02-2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.11/2016 tertanggal 28-01-2016 dibuat dihadapan Ratna Sari Laksana SH selaku PPAQT, dimana jelas Penggugat telah mengetahui fakta aquo tapi telah tidak mengikut sertakan pihak PPAT qq Ratna Sari Laksana,SH selaku pihak terkait dalam gugatannya , berakibat bila kelak amar petitum gugatan No.11 dan No.III dari Penggugat dikabulkan (quad non) tapi faktanya masih ada dibebani Hak Tanggungan didalamnya yang berlaku sah dan belum dihapus pencatatannya yang keberadaannya ada lebih dahulu sebelum putusan aquo;

DALAM POKOK PERKARA

- 5. Bahwa mohon dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat III dalam eksepsi dapat dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini;
- 6. Bahwa Tergugat III menolak atas kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hak-hal yang jelas-jelas diakui kebenarannya;
- 7. Bahwa Tergugat III menolak keabsahan Akta Cessie No.16 tanggal 23 Desember 2009 dengan hak membeli bidang tanah atas Sertifikat HGB

Halaman 18 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



No.1759 yang ditafsirkan secara sepihak oleh Penggugat bahwa Tergugat II telah melepaskan hak atas bidang tanah aquo sehingga kapasitas Penggugat selaku pemilik tanah berhak mengajukan sengketa kepemilikan dalam perkara perdata aquo dengan alasan :

- o Menurut Psl 613 ayat (1) KHU Perdata disebut Cessie adalah pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud yang berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga yang keberlakuannya harus diberitahu kepada siberutang secara resmi (betekend), jelas disebut obyek cessie adalah menjual hak tagih atas piutang dan bukan hak untuk membeli atas sebidang tanah (qq benda berwujud tak bergerak) adapun Tergugat II ikut menanda tangani akta cessie aquo karena selaku ppihak debitur (berhutang) diharuskan mengetahui adanya peralihan hak tagih in casu sebagai syarat mutlak berlakunya akta cessie aquo dan penanda-tangan aquo tidak bisa ditaksirkan telah terjadi pelepasan hak atas tanah dengan Sertifikat HGB No.1759;
- o Bahwa ketentuan Psl 12 UU Tanggungan menyebutkan janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji batal demi hukum, dimana atas milik beding yang juga dianut dalam perikatan hutang piutang juga harus diterapkan berlakunya terhadap akta cessie aquo yang menyangkut pengalihan hak tagih (oiutang) baru kepada Penggugat terhadap Tergugat II selaku pihak yang terhitang (qq bukti adanya suatu perikatan hutang piutang) dan tidak otomatis harta Tergugat II yang berupa sebidang tanah dengan SHGB No.1579 mutlak menjadi milik Penggugat;
- o Bahwa akta cessie adalah sutau bentuk perikatan (perjanjian) dan bukan suatu akta peralihan hak atas tanah tanah yang harus didasarkan akta yang berbentuk PPAT (vide Psl 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) , dengan konsekwensi Penggugat harus membuat akta jual beli (PPAT) dengan Tergugat II atas Sertifikat HGB No.1579 agar legalitas kepemilikan tanahnya sah dan tidak cukup klaim atas kepemilikan tanahnya hanya berdasarkan hak untuk membeli (qq isi akta cessie) dan bukti yang membenarkan bahwa akta cessie aqquo sebagai suatu bentuk perjanjian dapat dilihat dari pembuatannya oleh Rukmasanti Hardjasatya SH (qq Turut Tergugat II) dalam kapasitas jabatannya selaku Notaris dan bukan selaku PPAT);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan terkait dengan telah ditanda tanganya Akta Cessie No.15 tanggal 23 Desember 2009 oleh Tergugat II (PT.TCP Internusa) yang diwakili oleh The Jok Tung dan Juanto Salim selaku Direktur dan Wakil Direktur yang didalilkan telah sesuai dengan ketentuan Psl 98 UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas: Direksi mewakili perseroan baik didalam maupun diluar pengadilan sehingga disimpulkan bahwa Tergugat II telah melepaskan hak tanahnya dnegan SHGB No.1759; Bahwa Penggugat tidak memahami suturenya keberlakuan dari UU Perseroan Terbatas aquo, karena arti sebenarnya ketentuan Psl 98 : direksi hanya berkewajiban mengurus dalam rangka jalannya operasional perusahaan baik kedalam ataupun keluar, dimana dalam Psl 102 ayat (1) huruf a jo Psl 117 UU Perseroan Terbatas disebut ; bahwa untuk mengalihkan asset perseroaan atau menjaminkan asset perusahaan sebagai jaminan direksi harus mendapatkan persetujuan (tertulis) dari komisaris; Bahwa terbukti keberlakuan Akta Cessie No.15 cacat hukum bila ditafsirkan sebagai akta pelepasan hak kaena tidak ada tertera tandatangan (persetujuan) komisaris sebagai pihak yang seharusnya ikut menyetujuiya dan terbukti tandatangan direksi dari Tergugat II dalam akta cessie aquo hanya dimaksudkan guna memenuhi unsur Psl 613 KUH Perdata terkait syarat berlakunya pengalihan hak tagih (cessie) dari Tergugat I kepada Penggugat harus diketahui oleh Tergugat I selaku pihak debitur (betekend);
9. Bahwa saat pelaksanaan lelang Sertifikat HGB No.2050 yang diajukan oleh Kejaksaan (qq Turut Tergugt III) selakuu pemoon lelang ada salah satu lampiran penunjangnya yang berupa Akta Perjanjian Jual Beli No.55 tanggal 20 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Notaris Rukmasanti Hardjasatya SH terkait telah terjadinya penjualan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) Blok M 14 Kavling No.31 yang merupakan sebagian dari SHGB No.814/Kuningan Timur;
- Bahwa Tergugat II dalam PPJB No.55 aquo diwakili oleh Ir.Roushdy Arras Jenie selaku Direktur dan telah mendapat persetujuan dari Presiden Komisaris dengan surat persetujuan tanggal 10-05-1994 untuk menandatangani akta perjanjian jual beli aquo selaku penjual dan bertindak selaku pembeli Tn.Tan Thin Kok, dengan harga No.280.370.122,-yang telah dibayar lunas, dimana akta jual beli akan dibuat setelah sertifikat selesai proses pemecahannya;
- Bahwa terbukti hak membeli sebidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1759 berdasar Akta Cessie No.15 tanggal 23 Desember 2009 batal demi hukum

Halaman 20 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberlakuannya, karena sebelumnya obyek bidang tanah aquo pernah dijual/dialihkan juga oleh Tergugat II berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli No.55 tanggal 20 Mei 1994 in casu terkait bidang tanah yang sama dan walaupun Akta Cessie No.15 disimpulkan secara sepihak oleh Penggugat sebagai akta pelepasan ak atas bidang tanah dengan SHGB No.1579 seharusnya tidak hanya ditandatangani oleh The Jok Tung dan Juanto Salim selaku direktur dan wakil direktur dari Tergugat II tapi harus ada persetujuan Komisaris (vide Psl 102 ayat 91) huruf a jo Psl 117 UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas)

DALAM REKONPENSII

10. Bahwa ada bagian ini Penggugat Konpensi sekarang selaku Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat III Konpensi Penggugat Rekonpensi serta Tergugat I Konpensi menjadi Tergugat Rekonpensi II, Tergugat II Konpensi menjadi Tergugat Rekonpensi III, Turut Tergugat I Konpensi menjadi Turut Tergugat Rekonpensi III dan Turut Tergugat IV Konpensi menjadi Turut Tergugat Rekonpensi IV (vide-Psl 132 b HIR);
11. Bahwa segsls sps ysng diajukan dalam basgian eksepsi dan pokok perkara dalam konpensi mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi ini (mutatis mutandis);
12. Bahwa benar Penggugat Rekonpensi selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat HGB No.2050/Kuningan Timur, terletak di Jl.Taman Patra VIX Blok M 14 Kav No.31 Kel.Kuningan Timur,Kec.Setiabudi Jakarta Selatan seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) tertera a.n.Tergugat III diperoleh berdasarkan Risalah Lelang No.113/2013 tanggal 1 Mei 2013 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV (qq Turut Tergugat Rekonpensi IV);
Bahwa adapun seluruh kewajiban selaku pemenang lelang telah dibayar secara lunas dan penuh oleh Penggugat Rekonpensi yang berupa : harga pembelian lelang sebesar Rp.8.380.000.000 (delapan milyar tiga ratus delapan puluh juta enam ratus ribu rupiah) serta setoran SSPD/BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan) sebesar Rp.369.943.320 (tiga ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh tiga ratus dua puluh rupiah) in casu selaku pembeli lelan beritikad baik;
Jurisprudensi MA No.821/K/Sip/1974 jo.Jurisprudensi MA No.3201 K/Pdt/1991 : pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pmbeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurisprudensi MA No.323/K/Sip/1968 : Lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan per Undang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik wajib diberikan perlindungan hukum;

13. Bahwa keabsahan kepemilikan tanah dari Penggugat Rekonpensi tidak ada keterkaitan hukum atas adanya klaim perolehan bidang tanah dari Tergugat Rekonpensi I pada saat sekarang berakibat tindakan Tergugat Rekonpensi I yang telah mendapatkan ijin mendirikan Bangunan tertanggal 6 Oktober 2014 dilokasi pisik tanah milik Penggugat Rekonpensi aquo adalah suatu perbuatan melawan hukum, dengan alasan:\

- o Bahwa sebelum IMB diberikan kedudukan Penggugat Rekonpensi telah bertindak selaku pihak pemenang lelang berdasarkan risalah lelang No.113/2013 tanggal 1 Mei 2013 dimana Psl 41 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengakui keberadaan Risalah Lelang telah diakui secara tegas sebagai salah satu bentuk akta peralihan hak tanah in casu Penggugat Rekonpensi telah dinyatakan sebagai pemilik sah bidang tanah dengan sertifikat HGB No.2050/Kuningan Timur;
- o Bahwa jelas-jelas tindakan permohonan pengajuan atas penerbitan surat IMB tertanggal 6 Oktober 2014 oleh Tergugat Rekonpensi I telah tidak didasarkan atas bukti atas hak kepemilikan tanah yang sah karena hanya berdasarkan keberadaan Atas Cessie No.15 yang sebatas mempunyai hak untuk membeli sebidang tanah dengan SHGB No.1759 itu sendiri telah dimatikan dan diubah menjadi SHGB No.2050 dan bahkan telah diterbitkan blanko sertifikat penganti pada tanggal 23 Desember 2013 a.n.Penggugat Rekonpensi selaku pembeli lelang yang beritikad baik.

14. Bahwa perbuatan Tergugat rekonpensi I yang telah mengklaim lokasi pisik tanah milik Penggugat Rekonpensi sebagai lokasi tanah miliknya berdasarkan penerbitan akta Cessie No.15 tanggal 23 Desember 2009 yang mempunyai hak membeli atas sebidang tanah dengan sertifikat HGB No.1759 terletak di Jl.Taman Patra XIV Blok M 14 Kav.No.31 Kel.Kuningan Timur Jakarta Selatan, seluas 500 M2 (lima ratus persegi) yang dibuat dengan Tergugat Rekonpensi II dan disetujui oleh Tergugat Rekonpensi III adalah dengan Tergugat Rekonpensi II dan disetujui oleh Tergugat Rekonpensi III adalah tindakan melawan hukum karena jelas-jelas bidang tanah dengan SHGB No.1759 aquo sebelumnya pernah dijual/dialihkan juga oleh Tergugat II berdasarkan akta

Halaman 22 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No.55 tanggal 20 Mei 1994 kepada Tn.Tan Tjin Kok selaku pembeli;

15. Bahwa atas perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonsensi I,II dan III berakibat timbulnya kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi akibat adanya klaim atas kepemilikan tanah miliknya yang bila dirinci sebagai berikut: Materiil ; bahwa dengan adanya penerbitan IMB sejak tahun 2014 berakibat Penggugat Rekonsensi telah tidak dapat dilaksanakan pembangunan dilokasi fisik tanahnya yang menimbulkan kerugian sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Immateriil : Bahwa nama baik Penggugat Rekonsensi selaku pengusaha yang telah membeli bidang tanah aquo melalui lelang resmi yang diadakan oleh pemerintah tidak dapat dinilai dengan uang , tapi karena tuntutan hukum menghendaknya maka besarnya kerugian dinilai sebesar Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah);

16. Bahwa karena gugatan Rekonsensi yang diajukan Penggugat Rekonsensi telah didasarkan 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,

Bahwa atas dasar uraian dalil-dalil Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi diatas mohon kiranya Bapak Ketua Majelis Hakim yang menyidangi perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatsan Penggugat untuk seluruhnya atau
- Menyatakan setidak-tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Rekonsensi sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat HGB No.2050/Kuningan Timur, terletak di Jl.Taman Patra XIV 31 Blok M 14, Kel.Kuningan Timur,Kecamatan Setiabudi,Jakarta Selatan seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi), tertera atas nama David Darmawan Sudja;
- Menyatakan sah dan berlaku Risalah Lelang No.113/2013 tanggal 1 Mei 2013 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Halaman 23 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta IV dan menyatakan Penggugat Rekonpensi selaku pembeli lelang yang beritikad baik;

- Menyatakan Tergugat Rekonpensi I, Tergugat Rekonpensi II dan Tergugat Rekonpensi III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak berlaku Akta Cessie No.5892/IMB/E/2014 tanggal 5 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor P 28 Provinsi DKI Jakarta, tertera atas nama Tergugat Rekonpensi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi I, Tergugat Rekonpensi II dan Tergugat Rekonpensi III secara tanggung Renteng untuk membayar secara sekaligus dan seketika ganti rugi sebesar Rp.2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi;
- Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi I, II, III dan IV untuk tunduk dan patuh atas isi puluhan aquo;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi ataupun perlawanan;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Tekonpensi I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Konpensi/Turut Tergugat III Rekonpensi

DALAM KONPENSASI

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Absolut :

Bahwa pengajuan gugatan melawan hukum (qq terkait sengketa kepemilikan tanah) diajukan berdasarkan Akta Cessie No.15 tanggal 23 Desember 2009 yang didalikan mempunyai hak membeli atas sebidang tanah dengan sertifikat HGB Np.1759 terletak di Jl.Taman Patra XIV Blok M No.31 Kel.Kuningan Timur, Jakarta Selatan, seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) tapi kebenarannya telah dibantah oleh pihak BPN Jakarta Selatan dalam suratnya No.967/7.31.74-300/III/2016 tanggal 30 Maret 2016 yang menerangkan keberadaan Sertifikat HGB No.1859 telah berubah menjadi Sertifikat HGB No.2050/Kuningan Timur dan selanjutnya Sertifikat penggantinya atas nama Tergugat III in case isi materi dalil gugatan Penggugat;

Dengan adanya fakta telah terjadinya perubahan sertifikat dan fakta diterbitkannya sertifikat pengganti oleh pihak BPN Jakarta Selatan berakibat demi hukum untuk menguji atas keabsahannya seharusnya Penggugat mengajukannya dalam ranah pemeriksaan Peradilan Tata Usaha Negara

Halaman 24 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



(PTUN) yang berwenang dan bukan langsung berkesimpulan sepihak bahwa terjadinya perubahan dan sertifikat pengganti naquo sah secara hukum dan otomatis sertifikat HGB No.2050 menjadi juga bagian obyek pengalihan dan penyerahan/hak membeli dari menjadi juga bagian obyek pengalihan dan penyerahan /hak membeli dari Akta Cessie No.15 sebagaimana tertera dalam dalil permohonan bagian amar/petition No.11 dan No.III padahal dalam isi Akta cessie No.15 jelas dan tegas disebut hak membeli hanya atas sebidang tanah dengan SHGB No.1759 dan bukan SHGB No.2050 berakibat cacat hukum atas hak tanah (qq sertifikat) yang diklaim sebagai milik Penggugat sebagaimana telah dijadikan dasar dalam pengajuan gugatan sengketa kepemilikan pada saat sekarang dan karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangi perkara aquo untuk berkenan memberikan keputusan sela yang mengatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo (vide-Psl 134 HIR);

2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki Legal Standing :

Bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing/persona standi in judicio untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan Hukum (sengketa kepemilikan) di Pengadilan Negeri Jakarta selatan karena klaim kepemilikan tanahnya diperoleh hanya berdasarkan Akta Cessie No.15 tanggal 234 Desember 2009 yang mempunyai hak membeli atas sebidang tanah sertifikat HGB No.1759, dimana keberlakuan akta cessie aquo masih sebatas suatu perjanjian (perikatan) hutang piutang dan bukan suatu akta peralihan hak tanah sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan Psl 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa peralihan hak tanah harus dibuat dengan akta PPAT, dimana hubungan hukum yang terjadi sebenarnya dari adanya pembuatan akta cessie aquo masih sebatas suatu perjanjian (perikatan) antara Penggugat (qq cessionaris) dengan Tergugat I (qq cedent) terkit adanya pengalihan piutang dan / atau penjualan hak tagih piutang dengan harga sebesar Rp.5.575.000.000 terhadap hutang yang dimiliki Tergugat II in casu keberlakuan Akta Ceesie aquo tidak dapat disetara kedudukannya dengan akta PPAT sebagai akta peralihan hak tanah; Putusan MA RI No.1809 K/Pdt/2007, tanggal 28 januari 2008 :

Utang debitur aka nada meskipun kreditur telah mengalihkan kembali piutang secara cassie kepada pihak lain;

Bahwa bukti yang menyatakan penerbitan Akta Cessie No/15 benar masih sebatas akta perikatan (Perjanjian) dan bukan akta peralihan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Turut Tergugat III atas Gugatan No.630/Pdt.G/2016/PN.Jkt-Sel hak adalah pihak Turut Tergugat II sebagai pejabat public yang membuatnya bertindak dalam kapasitasnya selaku notaris dan bukan selaku PPAT in casu mohon dicek isi akta cession aquo;

3. Eksepsi Gugatan Kabur;

- o Bahwa dalil gugatan terhadap Notaris/PPAT Rukmasanti Hardjasatya SH selaku Turut Tergugat II salah satu pihak (qq error in personal) , karena Penggugat sendiri pernah membuktikannya dipersidangan pihak aquo telah pension dalam jabatannya dimana seharusnya sebagai pihak yang digugat adalah pihak Notaris Protokolnya yang telah ditunjuk oleh majelis Pengawas Daerah (vide-PSl 62 jo.PSl 63 ayat 2 UU No.30 tahun 2004) berakibat dengan adanya kesalahan pihak yang digugat membuktikan fakta dalil gugatan kabur (qq error in personal);

4. Eksepsi Kurang Pihak

Bahwa dalam dalil No.11 gugatan penggugat disebut, dalam suratnya No.967/7-31, 74-300/III/2016 tanggal 30 Maret 2016 dari Turut Tergugat I keberafdaan Sertifikat HGB No.2050 saat sekarang telah dibebani Hak Tanggunga Peringkat Pertama No.832/2016 terdaftar tanggal 11-02-2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.11/2016 tertanggal 28-01-2016 dibuat dihadapan Ratna Sari Laksana SH selaku PPAT, dimana jelas Penggugat telah mengetahui fakta aquo tapi tidak mengikutsertakan pihak PPAT qq Ratna Sari Laksana SH selaku pihak terkait dalam gugatannya berakibat bila kelak amar petitum gugatan No.II No.III dari Penggugat dikabulkan (quad non) tapi faktanya masih ada dibebani Hak Tanggungan didalamnya yang berlaku sah dan belum dihapus pencatatannya yang keberadaannya ada lebih dahulu sebelum putusan aquo;

DALAM POKOK PERKARA

- (1) Bahwa mohon dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Turut Tergugat III dalam eksepsi dapat dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini;
- (2) Bahwa Turut Tergugat III menolak atas kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hak-hal yang jelas-jelas diakui kebenarannya;
- (3) Bahwa Turut Tergugat III menolak keabsahan Akta Cession No.15 tanggal 23Desember 2009 dengan hak membeli hinding tanah atas Sertifikat HGB No.1759 yang ditafsirkan secara sepihak oleh Penggugat bahwa Tergugat II telah melepaskan hak atas bidang tanah aquo sehingga kapasitas Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku pemilik tanah tidak berhak mengajukan sengketa kepemilikan dalam perkara perdata aquo dengan alasan :

- o Bahwa yang menjadi objek sari gugatan Penggugat adalah tanah di jalan Patra Blok M 14 No.31 Kuningan Jakarta Selatan dengan nomor Sertifikat Pengikatan untuk jual beli No.55 tanggal 20-05-1994 Notaris Rukmasanti Hardjasanya : Surat Perjanjian/Pengikatan Jual Beli tanggal 31-08-1994 atas nama Tan Tjin Kok, yang berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 967/7-31.74-300/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016 yang ditujukan kepada Direktur PT.TCP INTERNUSA melalui kuasanya PPAT Hasbullah Abdul Rasyid SH.Mkn, sebagai pemegang Hak Guna Bangunan tanah di Jalan Patra Blok M 14 No.31 Kuningan Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1759/Kuningan Timur telah berubah menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No.2050/Kuningan Timur an.PT.TCP Internusa dan sudah diperpanjang HGB nya dan akan berakhir haknya pada tanggal 15-12-2030;
- o Bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 967/7-31.74-300/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016 menerangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1759/Kuningan Timur adalah objek rampasan Negara dan pernah diblokir oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia pada Kejaksaan Negeri Jakarta Barat ternyata telah dilelang melalui Panitia Lelang Kejaksaan Agung RI.Cq.Satgassus Penyelesaian Barang Rampasan dan barang sita Eksekusi berdasarkan Surat Perintah Jaksa Agung MudaPembinaan No.Print-021/C/Cu.3/2011 tertanggal 18-02-2011 tentang penyelesaian barang rampasan Perkara an.terpidana David Nusa Wijaya Als.Ng Tjuen Wie pada Kejaksaan Negeri Jakarta Barat dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) berada dalam ruang lingkup Hukum Keperdataan;
- o BAhwa yang digugat oleh Penggugat salah satunya adalah Pemerintah RI Cq.Jaksa Agung RI Cq.Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Cq.Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Barat sebagai tergugat III, sehingga untuk itu Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Jakarta Barat atas Surat Kuasa Khusus berwenang bertindak selaku Jaksa Pengacara Negara dalam perkara a quo yang digugat sebagai turut Tergugat III oleh Penggugat;

Halaman 27 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

Halaman 27



- o Bahwa terkait dengan barang bukti berupa objek tanah aquo merupakan salah satu barang bukti yang terdapat dalam perkara atas nama terpidana David Nusa Wijaya, yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) berdasarkan Putusan PK No.17 PK/Pid/2007 tanggal 16 januari 2008, dan Kejaksaan berkewajiban dan berwenang untuk melaksanakan Putusan yang sudah inkracht tersebut sesuai dengan isi Pasal 270 KUHAP yang berbunyi Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum etap dilakukan oleh Jaksa, yang untuk itu Panitera mengirimkan salinan Surat Putusan kepadanya;
- o Bahwa eksekusi pidana badan terhadap perkara tersebut atas nama terdakwa telah dilaksanakan David Nusa Wijaya Als.Ng.Tjuen Wie , denda dan biaya perkara telah dilaksanakan sedangkan ekskusi atas uang Pengganti dan barang bukti yang dirampas untuk Negara sedang dalam proses;
- o Bahwa karena khusus terhadap jenis barang bukti sebagaimana terlampir dalam daftar barang bukti Nomor : 2 adalah berupa PPJB No.55 An,Tan Tjim Kok di Jalan Patra Blok M No,31 Kuningan Jakarta Selatan maka pelaksanaan eksekusinya dilakukan dengan cara dijual lelang yang hasilnya nanti akan dimasukkan kekas Negara (Pasal 273 ayat (3) KUHAP);
- o Bahwa berdasarkan penelitian terkas perkara atas nama terpidana David Nusa Wijaya als. Ng.Tjuen Wie, sebelum dijual lelang barang bukti itu telah melalui proses sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya disita berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Berita Acara Penyitaan , izin sita Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, adanya surat Perintah Pelaksanaan Putusan Pengadilan dan Berita Acara Pelaksanaan Putusan Pengadilan;
- o Bahwa terhadap barang bukti tersebut, penyelesaiannya juga telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang pengelolaan Barang milik Negara/daerah serta Peraturan Pemerintah Nomor : 38 tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/Daerah dan aturan internal lainnya seperti Keputusan Jaksa Agung RI Nomor : KEP-089/J.A/B/1988 tentang Penyelesaian Barang Rampasan dan Surat Edaran Jaksa Agung lainnya;

(4) Bahwa berdasarkan hal-hal yang diterangkan diatas jelas Turut Tergugat III berkeyakinan bahwa Penuntut Umum melakukan eksekusi terhadap barang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang amarnya dirampas untuk Negara berupa PPJB No.55 An.Tan Tjim Kok di Jalan Patra Blok M 14 No.31 Kuningan Jakarta Selatan yang berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 967/7-31.74-300/III/2016 tertanggal 30 maret 2016 bahwa pemegang Hak Guna Bangunan tanah di Jalan Patra Blok M.14 No.31 Kuningan Jakarta Selatan adalah PT.TCP INTERNUSA sebagai berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1759/Kuningan Timur telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2050/Kuningan Timur an.PT.TCP Internusa adalah terkait perkara Tindak Pidana Korupsi atas nama terpidana David Wijaya als.Ng.Tjue Wie yang putusan Pengadilannya telah berkekuatan hukum tetap dan hal ini sesuai kewenangan/tugas yang dimiliki Penuntut Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 270 KUHP;

- (5) Bahwa karena barang buktinya berupa PPJB No.55 An.Tan Tjim Kok di Jalan Patra Blok M 14 No.31 Kuningan Jakarta Selatan yang berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomoir 967/7-31.74-300/III/2016 tertanggal 30 maret 2016 bahwa pemegang Hak Guna Bangunan di Jalan Patra Blok M .14 No.31 Kuningan Jakarta Selatan adalah PT.TCP INTERNUSA sebagai berdasarkan Sertifikat nHak Guna Bangunan No.1759/Kuningan Timur an.PT,TCP Internusa, maka eksekusinya melalui proses dan mekanisme jual lelang dan penyelesaian atas jual lelang tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (6) Bahwa dengan pertimbangan tersebut maka gugatan dari penggugat IWAN HARTONO yang menyatakan Turut Tergugat (I,III dan IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana alasan gugatan yang diajukan oleh penggugat tidaklah berdasar;

DALAM REKONPENS

- (1) Bahwa gugatan Penggugat konvensi tersebut yang menyebutkan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan fakta sesungguhnya sehingga mencemarkan nama baik dari turut Tergugat III;

Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Bapak Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

DALAM KONPENS

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau

Halaman 29 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk meminta maaf secara terbuka di 3 (tiga) harian Media Cetak Nasional selama 3 (tiga) hari secara berturut-turut (Harian Kompas Media Indonesia dan Republika). 2 (dua) Media Online selama 7 (tujuh) hari secara berturut-turut (www.detik.com) dan 2 (dua) Media Elektronik Nasional selama 3 (tiga) hari secara berturut-turut (Metro TV.TVOne);
- Menghukum Penggugat / Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Jawaban Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat didalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Turut Tergugat IV/KPKN Jakarta IV adalah sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat IV yang telah melakukan Lelang Eksekusi Barang Rampasan tanggal 1 Mei 2013 dengan risalah Lelang No.113/2013 terhadap tanah sesuai PPJB No.55 tanggal 20 Mei 1994 antara Ir Roushdy Arras Jenie dengan Tan Tjin Kok yang merupakan pecahan dari SHGB No.814 / Kuningan Timur a.n.Perseroan terbatas PT.TCP Internusa berkedudukan di Jakarta Selatan (sekarang menjadi SHGB No.2050/Kuningan Timur atas nama PT.TCP Internusa berkedudukan di Jakarta Selatan luas +/- 500 m2 terletak di Jalan taman Patra Kav.31 Blok M 14 Rt.005/Rw.04 Kelurahan Kuningan Timur Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan;
3. Bahwa lelang Eksekusi Barang Rampasan yang dilaksanakan oleh KPKNI Jakarta IV pada tanggal 1 Mei 2013 dengan Risalah Lelang Nomor : 113/2013 dengan objek lelang berupa 1 (satu) paket berupa :
 - a. Tanah sesuai PPJB No.55 tanggal 30 Mei 1994 antara Ir.Roushdy Arras Jenie dengan tan Tjin Kok yang merupakan pecahan dari SHGB No.814 / Kuningan Timur an.Perseroan Terbatas PT.TCP Internusa, berkedudukan di Jakarta Selatan (sekarang menjadi SHGB No.2050/Kuningan Timur atas nama PT.TCP Internusa berkedudukan di Jakarta Selatan luas +/- 500 m2 terletak di Jalan Taman Patra Kav.31 Blok M.14 Rt.005 Rw.04 Kelurahan Kuningan Timur Kec.Setiabudi Jakarta Selatan;

Halaman 30 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah dengan luas +/- 706 m2 sesuai SHM No.109/Setu a.n.m2 Lim Si Fo terletak di Kamp.Setu Rt.008/01 dikenal umum Jalan Cemara ,Kelurahan Setu Kecamatan pasar Rebo Jakarta Timur DKI Jakarta;
4. Bahwa lelang tersebut dalam rangka melaksanakan perintah Jaksa Agung RI sesuai KEP-X-361/C/07/2012 tanggal 23 Juli 2012 Jo. Surat Perintah Jaksa Agung Muda Pembinaan Nomor : Print-021/C/Cu.3/02/2011 tanggal 18 Februari 2011 dan Putusan _Peninjauan kembali MARI Nomor : 17 PK/Pid/2007 tanggal 16 Januari 2008 Jo.Putusan Kasasi MARI Nomor : 830 K/PID/2003 tanggal 23 Juli 2003 Jo.Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 67/PID/2002/PT.DKI tanggal 20 Mei 2002 Jo.Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 504/Pid.B/2001/PN.Jkt-Bar tanggal 11 Maret 2002 yang semuanya berirah-irah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan Eksekutorial;
5. Bahwa lelang atas objek perkara a quo berdasarkan atas permintaan Dari Kejaksaan Agung Republik Indonesia Cq.Satuan Petugas Khusus (Satgas) Penyelesaian Barang Rampasan dan Barang Sita Eksekusi In Casu Turut Tergugat III sebagai pemohon Lelang/Penjual kepada Turut Tergugat IV sebagaimana dimaksud dalam suratnya No.B-716/SATBARA,BSE/KR/07/2012 tanggal 31 Juli 2012. Adapun pokok dari surat dimaksud adalah Turut tergugat II memohon agar dilakukan Lelang Eksekusi Barang Rampasan A.n.David Nusa Wijaya Als.Ng.Tjue Wie Herdieni Soegito dkk Mohammad Hasan als.Bob Hasan dan a.n.terpidana Dr.Ir.Arie Lestario Kusumadewa Msc.berupa :
 - a. Sebidang tanah sesuai PPJB No.55 tanggal 20 Mei 1994 antara Ir Roushdy Arras Jenie dengan Tan Tjin Kok yang merupakan pecahan dari SHGB No.814/Kuningan Timur a.n Perseroan Terbatas PT.TCP Internusa berkedudukan di Jakarta Selatan terletak di Jalan Taman Raya Kav.31 Blok M 14.Rt.005/Rw.04 Kel.Kuningan Timur Kec.Setia Budi Jakarta Selatan seluas 500 m2 ; dan
 - b. Tanah dengan luas +/- 706 m2 sesuai SHM No.109/SDetu a.n Lim Si Fo terletak di Kamp.Setu Rt.008/01 (dikenal umum Jalan Cemara) Kel.Setu Kec.Pasar Rebo Jakarta Timur DKI Jakarta;
6. Bahwa bersama dengan permohonan lelang dieksekusi barang rampasan tersebut Turut Tergugat III/Kejaksaan Agung RI telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (7) Perdirjen Kekayaan Negara No : Per-06/KN/2013 berupa :
 - a. Salinan/foto copy Putusan Peninjauan kembali MARI Nomor : 17 PK/Pid/2007 tanggal 16 Januari 2008 Jo.Putusan Kasasi MARI Nomor : 830

Halaman 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/PID/2003 tanggal 23 Juli 2003 Jo.Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 67/PID/2002/PT.DKI tanggal 20 Mei 2002 jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 504/Pid.B/2001/PN.Jkt-Bar tanggal 11 Maret 2002 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- b. Salinan/fotocopy Surat Perintah Penyitaan Nomor : Print-080/F.F.2.1/06/2001 tanggal 25 Juni 2001;
 - c. Salinan/fotocopy Berita Acara Sita atas Surat Perintah Penyitaan Nomor ; Print - 080/F.F.2.1.06/2001 tanggal 25 Juni 2001 tertanggal 3 Juli 2001;
 - d. Salinan/fotocopy Surat Perintah Lelang dari kejaksaan Nomor KEP-X-361/C/07/2012 tanggal 23 Juli 2012 ; dan
 - e. Surat pernyataan Koordinator Satgasus Penyelesaian Barang Rampasan dan Barang Sita Eksekusi Nomor : B-282/SATBARA-BSE/KR/04/2013 tentang Dokumen Otentik Barang Rampasan;
7. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Kejaksaan Agung RI in casu Turut Tergugat III sebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai Pasal 7 Vendu Reglement jo.Pasal 12 PMK No.93/PMK.06/2010 yang menyatakan "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Klas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang ",sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV telah sah menurut hukum;
8. Bahwa terhadap objek lelang tersebut juga telah terbit Surat Keterangan pendaftaran Tanah yaitu :
- a. Nomor : 259/SKPT/2013 oleh kantor pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan bahwa terhadap SHGB No.2050/Kuningan Timur a.n.PT.TCP Internusa seluas 500 m2 dengan catatan : Bidang tanah ini diblokir oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia, berdasarkan surat tanggal 20 Maret 2012 No.B-139/SATBARA.BSE.KR/03/2012, karena menjadi objek barang rampasan Negara atas nama Tan Tjin Kok (berdasar PPJB No.55 tanggal 20 Mei 1994);
 - b. Nomor :135/T/SKPT/2013 tanggal 26 April 2013 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta selatan bahwa terhadap SHM No.109/Setu a.n.Lim Si.Fo seluas 706 M2 dengan catatan : Bahwa berdasarkan surat dari Kejaksaan Agung RI tanggal 02-03-2011 No.B-58/C.5/Cu.3/03/2011 atas tanah ini diblokir;

Halaman 32 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Turut Tergugat III telah melakukan pengumuman melalui selebaran temple tanggal 1 April 2013 dan melalui surat kabar harian Republika pada tanggal 16 April 2013;
10. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi Barang Rampasan tersebut juga telah diberitahukan secara patut kepada terdakwa dan penghuni oleh Koordinator SATGASUS Penyelesaian Barang Rampasan dan Barang Sita Eksekusi Kejaksaan Agung RI Nomor :
 - a. Nomor : B-233/SATBARA.BSE/KR/04/2013 tanggal 2 April 2013;
 - b. Nomor : B-234/SATBARA.BSE/KR/04/2013 tanggal 2 April 2013;
 - c. Nomor : B-252/SATBARA.BSE/KR/04/2013 tanggal 11 April 2013;
11. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi barang rampasan tersebut terdapat 50 peserta lelang dengan penawaran tertinggi dan terakhir atas objek lelang tersebut diajukan sebesar Rp.8.380.000.000 (delapan milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) oleh Tinus Prasetio selaku kuasa dari David Darmawan Sudja/Tergugat III, sehingga David Darmawan Sudja ditetapkan sebagai pemenang lelang dan kepadanya diberikan kutipan Risalah lelang No.113/2013 tanggal 1 Mei 2013 sebagai akta jual beli untuk keperluan balik nama kepada instansi yang berwenang;
12. Bahwa oleh karenanya berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku , maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan "Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Turut Tergugat IV tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima Gugatan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

Primair



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard)
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 2 Mei 2013 dan produk hukum Risalah Lelang No.113/2013 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

Subsida

Apabila Majelis Hakim pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas pada tanggal 28 Nopember 2017, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonsensi pada tanggal 8 Desember 2017, dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa pernyataan banding tersebut di atas telah diberitahukan kepada Para Terbanding dengan relaas pemberitahuan banding perkara perdata No. 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel masing-masing pada tanggal sebagai berikut :

1. Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Tergugat II Rekonsensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Tergugat III Rekonpensi pada tanggal 26 Pebruari 2018;
3. Terbanding III semula Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;;
4. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 19 Pebruari 2018;
5. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi/Turut Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;
6. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Kompensi/Turut Tergugat III Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;
7. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Kompensi/Turut Tergugat IV Rekonpensi pada tanggal 10 April 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 22 Desember 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor. 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;
2. Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Tergugat III Rekonpensi pada tanggal 26 Pebruari 2018;
3. Terbanding III semula Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;;
4. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 19 Pebruari 2018;
5. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi/Turut Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;
6. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Kompensi/Turut Tergugat III Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;
7. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Kompensi/Turut Tergugat IV Rekonpensi pada tanggal 10 April 2018;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Maret 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada

Halaman 35 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 3 April 2018 sebagaimana tersebut dalam surat penyerahan kontra memori banding Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 Februari 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 3 April 2018 sebagaimana tersebut dalam surat penyerahan kontra memori banding Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Kompensi/Turut Tergugat IV Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 April 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 25 April 2018 sebagaimana tersebut dalam surat penyerahan kontra memori banding Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk memeriksa berkas sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi (inzage) dengan Surat Pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel masing-masing pada tanggal sebagai berikut:

1. Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 27 Pebruari 2018;
2. Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;
2. Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Tergugat III Rekonpensi pada tanggal 26 Pebruari 2018;
3. Terbanding III semula Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;;
4. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi/Turut Tergugat I Rekonpensi pada tanggal 19 Pebruari 2018;
5. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Kompensi/Turut Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;
6. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Kompensi/Turut Tergugat III Rekonpensi pada tanggal 14 Pebruari 2018;

Halaman 36 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Konpensasi/Turut Tergugat IV Rekonpensasi pada tanggal 10 April 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi melalui Penasehat Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu diajukan banding tanggal 8 Desember 2017 oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi telah mengajukan memori banding pada tanggal 22 Desember 2017 dengan mengemukakan alasan-alasan yang untuk mempersingkat putusan tidak diuraikan lagi namun pada pokoknya dapat diketahui tentang hal apa yang menjadi keberatan bagi Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi tersebut yaitu :

Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi sangat keberatan atas putusan perkara Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017, yaitu sebagai berikut :

1. Tentang pertimbangan hukum dalam eksepsi yaitu halaman 93 dan halaman 95 paragraf ke 3;
2. Tentang pertimbangan hukum dalam pokok perkara yaitu point 1 halaman 95, point 2 halaman 96, point 3 halaman 96, point 4 halaman 96, point 5 halaman 96 dan 97, point 6 halaman 97, point 7 halaman 97 dan 98, jawaban Tergugat I pada halaman 98, jawaban Tergugat II/Tergugat Rekonpensasi III/sekarang Terbanding II pada halaman 98, jawaban Tergugat III Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi/sekarang Terbanding III pada halaman 101 point (1), jawaban Turut tergugat III Konpensasi/Turut Tergugat Rekonpensasi/sekarang Turut Terbanding III pada halaman 102 pada point (1) (2) dan point (3);

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi/Tergugat III Rekonpensasi Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi III juga telah menyampaikan kontra memori banding pada tanggal 12 Maret 2018 yang untuk mempersingkat uraian putusan tidak disalin lagi namun pada pokoknya dapat diketahui jawaban yang termuat dalam kontra memori banding yaitu :

- Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi I untuk seluruhnya;

Halaman 37 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017;
- Menghukum Pembanding/Penggugat Konkensi/Tergugat Konkensi I untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III Konkensi/Penggugat Konkensi/Penggugat Konkensi Konkensi / Tergugat Penggugat Konkensi juga telah menyampaikan kontra memori banding pada tanggal 21 Pebruari 2018 yang untuk mempersingkat uraian putusan tidak disalin lagi namun pada pokoknya dapat diketahui jawaban yang termuat dalam kontra memori banding yaitu :

- Menerima kontra memori banding Terbanding III semula Tergugat III Konkensi/Penggugat Konkensi/Penggugat Konkensi/Penggugat Konkensi/Penggugat konkensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Konkensi/Tergugat I Konkensi Konkensi/Tergugat Konkensi I atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Konkensi/Turut Tergugat IV Konkensi Konkensi / Turut Tergugat IV Konkensi juga telah menyampaikan kontra memori banding pada tanggal 23 April 2018 yang untuk mempersingkat uraian putusan tidak disalin lagi namun pada pokoknya dapat diketahui jawaban yang termuat dalam kontra memori banding yaitu :

- Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat Konkensi/Tergugat I Konkensi;
- Menerima kontra memori banding Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV Konkensi/Turut Tergugat IV Konkensi.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat Konkensi/Tergugat I Konkensi membayar biaya-biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konkensi/Tergugat I Konkensi dalam memori banding dan yang diajukan oleh Para Terbanding dan

Halaman 38 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding semula Tergugat dan Turut Tergugat dalam kontra memori banding dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara perdata beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2018 yang dimohonkan banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa pertimbangan dan kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengadili tentang eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolute dalam perkara ini sudah tepat dan benar, karena telah sesuai dengan pasal 134 HIR, yaitu telah menerbitkan putusan Sela Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Agustus 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Kompetensi Absolute Tergugat III dan Turut Tergugat III.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara aquo.
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkaranya.
4. Menjatuhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa setelah menerima dan mempelajari memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi menurut Pengadilan Tinggi ternyata tidak terdapat hal-hal baru dan pada pokoknya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama yang seluruhnya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karena itu memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama sesuai dengan yang terurai dalam putusan ini sudah tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, namun ternyata dalam posita maupun petitum gugatan dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat I Rekonpensasi tidak menyebutkan atau menjelaskan

Halaman 39 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Nopember 2017 yang dimohonakan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa karena pertimbangan dan kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan tentang eksepsi perkara ini sudah tepat dan benar, yaitu menerima eksepsi Para Terbanding semula Tergugat III dan Turut Tergugat III serta menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi tidak dapat diterima, maka materi pokok gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi tidak perlu dipertimbangkan sehingga perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Rekonpensi:

Menimbang, bahwa berhubung keberatan yang diajukan Terbanding semula Tergugat III dan Turut Tergugat III telah diterima oleh Pengadilan Tingkat Pertama dan menurut pengadilan Tinggi pertimbangan-pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, maka gugatan Rekonpensi dari Terbanding/Penggugat Rekonpensi semula Tergugat III dan Turut Tergugat III dalam Kompensi tidak perlu dipertimbangkan lagi sehingga pertimbangan tentang Rekonpensi dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi dalam Kompensi/Tergugat I dalam Rekonpensi tetap dipihak yang kalah, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan patut dibebankan kepadanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka keberatan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan dalam memori

Halaman 40 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bandingnya tidak dapat membatalkan atau mengubah putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara aquo yang dibanding tersebut;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pemeriksaan perkara ini, antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat/Tergugat I Rekonpensi tersebut.

Dalam Konpensi.

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara.

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonpensi.

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 630/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Nopember 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi.

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa tanggal 30 April 2019 oleh Kami PURNOMO RIJADI, S.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis HANIZAH IBRAHIM M.S.H,MH dan HARYONO, S.H, M.H Hakim Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 93/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 12 Pebruari 2019 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari JUM'AT tanggal 10 Mei 2019 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh TIUR NIMAR SIREGAR, S.H. M.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. HANIZAH IBRAHIM M.S.H,MH
S.H,

PURNOMO RIJADI,

2. HARYONO, S.H, M.H

PANITERA PENGGANTI

TIUR NIMAR SIREGAR, S.H. M.H.

Rincian biaya perkara :

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1. Meterai----- | Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi----- | Rp. 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan----- | <u>Rp. 134.000.00</u> |
| Jumlah----- | Rp. 150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 42 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

Halaman 42