



PUTUSAN

Nomor : 130/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

MARLINA ISMAIL, swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Kav. Permata Hijau Y.I, RT/RW 002/002, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, semula memberikan kuasa kepada: WIDJOJO BUDIARTO, S.H., untuk selanjutnya memberikan kuasa kepada : MULIADI, SH.MH., dan ARYANTO HARUN, SH., YULIUS CHANDRA, SH., Para Advokat dari Law Firm “MULIADI ONG PARTNERS”, berkantor di Jalan Kopyor Barat VIII Blok CL II Nomor 19, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 September 2013, selanjutnya disebut : **Penggugat;**

M E L A W A N

1. HARUN NGADIMIN, swasta, beralamat di Jakarta, Jalan Pademangan III Raya No. 26B, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, yang dalam hal ini diwakili kuasanya :Dedy Heryadi, S.H., Fitri Handayani, S.H., Averiel Riza Badan, S.H., Destinal Armunanto, S.H., dan Agustino Pandapotan, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law office “TREADS & ASSOCIATE”, berdomisili di Jalan Melawai VIII No. 10 D, Jakarta Selatan, berdasarkan atas Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2013, selanjutnya disebut:

Tergugat I;

2. CHARLIE KARTADINATA, swasta, beralamat di Jakarta, Jalan Kemandoran VIII No.1, Kelurahan slipi, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini diwakili kuasanya:ELFIANSYAH, SH dan M. CAHYO ENDRO S., SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada “ELFIAN & PARTNERS”, beralamat di Komplek Taman Kenari Jagorawi Blok V B No.15, Cibinong, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 20 Juni 2013, selanjutnya disebut :**Tergugat II;**

3. RATNAWATI MOELJONO, S.H., Notaris, beralamat di Jakarta, Jalan Tunjung No. 4, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat 11430, yang dalam hal ini diwakili kuasanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

:Denny Sedana SH, dan M.Ferry Sapta Adi SH, dari kantor "BMN Law Office" Jalan Srengseng Raya No 8 J Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 mei 2013, selanjutnya disebut : **Turut Tergugat I;**

4. WELIANA SALIM, S.H., Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat di Jakarta, Jalan Danau Sunter Utara Blok E No. 4B, Jakarta Utara 14350, selanjutnya disebut : **Turut Tergugat II;**

5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA, beralamat di Jakarta, Jalan Laksda Yos Sudarso No. 27-29, Kebonbawang, Jakarta Utara, yang dalam hal ini diwakili kuasanya : Bambang Bharoto, SH., Sumarmin Dwi Yuwono, A.Ptnh., Aan Sugiono. SH., Dedi Sudadi, SH. M.Hum., Sudarna, SH., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 27-05-2013 No.24/SK-31.72-600.13N/2013, selanjutnya disebut : **Turut Tergugat III.**

Pengadilan Negeri Tersebut :,

1. Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini,
2. Setelah mendengar keterangan pihak Penggugat dan Para Tergugat dipersidangan.
3. Setelah meneliti dan memperhatikan bukti surat yang diajukan para pihak dalam perkara ini.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10April 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 April 2013 Nomor : 130/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak milik atas 4 bidang tanah yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya fisik 4 bidang tanah ini disebut "Fisik Tanah"), sebagaimana dibuktikan dengan 4 sertipikat hak milik sebagai berikut :

(a) Sertipikat Hak Milik No. 901 / Desa Rorotan yang diterbitkan oleh Kepala KantorPertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 24 Agustus 2000 (selanjutnya disebut "Sertipikat Hak Milik No. 901");

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (b) Sertipikat Hak Milik No. 902 / Desa Rorotan yang diterbitkan oleh Kepala KantorPertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 24 Agustus 2000 (selanjutnya disebut "Sertipikat Hak Milik No. 902");
 - (c) Sertipikat Hak Milik No. 903 / Desa Rorotan yang diterbitkan oleh Kepala KantorPertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 24 Agustus 2000 (selanjutnya disebut "Sertipikat Hak Milik No. 903");
 - (d) Sertipikat Hak Milik No. 904 / Desa Rorotan yang diterbitkan oleh Kepala KantorPertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 24 Agustus 2000 (selanjutnya disebut "Sertipikat Hak Milik No. 904");(selanjutnya keempat hak milik tersebut di atas berikut hak Penggugat atas segala sesuatu yang ada di atas Fisik Tanah ini yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut undang-undang dianggap sebagai bagian dari Fisik Tanah, disebut "Hak Milik");
2. Bahwa pada tanggal 14 September 2000, Penggugat dan Tergugat 1 membuat dan menandatangani akta Pengikatan Jual Beli No. 14 di hadapan Turut Tergugat 1, ketika itu notaris di Tangerang (selanjutnya akta ini disebut "Akta No. 14"), yang pada intinya mengatur:
- (a) pengikatan diri Penggugat untuk menyerahkan Fisik Tanah tersebut dalam keadaan kosong pada saat Tergugat 1 melunasi harga jual beli Hak Milik;
 - (b) Harga jual beli Hak Milik ditetapkan berjumlah total Rp.11.286.630.000,- (sebelasmiliar, dua ratus delapan puluh enam juta, dan enam ratus tiga puluh ribu rupiah) (selanjutnya disebut "Harga Jual Beli");
 - (c) Harga Jual Beli akan dilunasi oleh Tergugat 1 kepada Penggugat dengan caramencicil menurut daftar cicilan sebagai berikut:
 - (i) sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal empatbulan Agustus tahun dua ribu (4-8-2000);
 - (ii) sebesar Rp1.800.000.000,- (satu miliar dan delapan ratus juta rupiah)dibayar pada tanggal empat belas bulan Agustus tahun dua ribu (14-8-2000);

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) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar pada tanggal tigabelas bulan September tahun dua ribu (13-9-2000);
 - (iv) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal lima belas bulan September tahun dua ribu (15-9-2000);
 - (v) sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) akan dibayar pada tanggal delapan belas bulan September tahun dua ribu (18-9-2000);
 - (vi) sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) akan dibayar pada tanggal dua puluh lima bulan September tahun dua ribu (25-9-2000);
 - (vii) sebesar Rp.5.099.250.000,- (lima miliar, sembilan puluh sembilan juta, dua ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayar pada tanggal dua puluh lima bulan September tahun dua ribu (25-9-2000);
 - (viii) sebesar Rp.367.425.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta dan empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) akan dibayar pada tanggal dua puluh delapan bulan September tahun dua ribu (28-9-2000);
 - (ix) sebesar Rp.644.950.000,- (enam ratus empat puluh empat juta dan Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayar pada tanggal tiga puluh bulan September tahun dua ribu (30-9-2000);
- (d) pada saat Tergugat I telah melunasi Harga Jual Beli, Tergugat I berhak mempergunakan kuasa yang diberikan dalam Akta No. 14 tersebut untuk menjual atau mengalihkan Hak Milik kepada Tergugat I atau kepada pihak ketiga;
3. Bahwa pada tanggal 16 September 2000, Penggugat dan Tergugat 1 membuat dan menandatangani Perjanjian bertanggal 16 September 2000 (selanjutnya disebut "Perjanjian Tanggal 16") yang pada intinya mengatur hal yang telah diatur dalam Akta No. 14 dan selain itu, mengubah cara pembayaran dan sanksi apabila Tergugat II melakukan pembayaran;
4. Bahwa menurut Perjanjian Tanggal 16, Tergugat I wajib melunasi Harga Jual Beli menurut jadwal sebagai berikut:

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

- (a) sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada tanggal sebelas bulan September tahun dua ribu (11-9-2000);
- (b) sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) pada tanggal duapuluh lima bulan September tahun dua ribu (25-9-2000);
- (c) sisanya pada akhir bulan September 2000;
5. Bahwa adapun sanksi atas kelalaian Tergugat I menurut Perjanjian Tanggal 16 adalah kesepakatan Penggugat untuk menjual Hak Milik akan menjadi batal demi hukum dan sebagai akibat dari batalnya kesepakatan tersebut, Penggugat akan mengembalikan jumlah yang diterima dari Tergugat I kepada Tergugat I;
6. Bahwa sebagai kelanjutan dari dibuatnya perjanjian-perjanjian tersebut di atas, Tergugat I membayar kepada Penggugat sebagian dari Harga Jual Beli, yakni sebesar Rp.6.722.337.500,- (enam miliar, tujuh ratus dua puluh dua juta, tiga ratus tiga puluh tujuh ribu, dan lima ratus rupiah), dan Penggugat telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No. 901, Sertipikat Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904 dan Fisik Tanah dalam kosong kepada Tergugat I;
7. Bahwa pada akhir bulan September 2000, Penggugat mendapatkan kabar dari Tergugat II, yang selama ini telah menjadi perantara Penggugat dan Tergugat I, bahwa Tergugat I telah siap melunasi sisa Harga Jual Beli sebesar Rp.4.564.292.500,- (empat miliar, lima ratus enam puluh empat juta, dua ratus sembilan puluh dua ribu, dan lima ratus rupiah);
8. bahwa karena Penggugat mempercayai Tergugat II sebagai pihak yang tidak berpihak (orangtengah), maka Penggugat menitipkan kwitansi pelunasan Harga Jual Beli kepada Tergugat II dengan harapan, kwitansi tersebut akan diserahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I pada saat Tergugat I telah melunasi seluruh Harga Jual Beli kepada Penggugat (selanjutnya kwitansi ini disebut "Kwitansi");
9. Bahwa kenyataannya, Tergugat II secara tidak beritikad baik telah menyerahkan Kwitansi kepada Tergugat I meskipun Penggugat belum pernah menerima Harga Jual Beli dari Tergugat I (sebagai catatan: Penggugat telah melaporkan unsur pidana dari hal tersebut di atas kepada Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya dan Sekitarnya sebagaimana dibuktikan dengan Surat Tanda Penerimaan

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

Pelaporan No. 1564/K/VI/2001/Satgas Ops "A" bertanggal 11 Juni 2001);

10. Bahwa dengan demikian, Kwitansi tidak mempunyai kekuatan pembuktian materiil dan olehsebab itu, harus dinyatakan batal demi hukum;
11. Bahwa karena tidak ada pelunasan Harga Jual Beli setelah bulan September 2000, kewajiban Penggugat untuk menjual Hak Milik kepada Tergugat I dan kuasa yang diberikan dalam Akta No. 14 dan/atau Perjanjian Tanggal 16 juga telah menjadi batal demi hukum;
12. Bahwa sebagai kelanjutan dari batalnya perjanjian yang tercantum di dalam Akta No. 14 dan/atau Perjanjian Tanggal 16, Penggugat telah berulang kali menawarkan pembayaran kembali bagian Harga Jual Beli yang telah Penggugat terima dari Tergugat I dan meminta kepada Tergugat I untuk pada saat yang sama mengembalikan asli Sertipikat Hak Milik No. 901, Sertipikat Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904 dan Fisik Tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat tetapi Tergugat I secara tidak beritikad baik tidak menanggapi permintaan Penggugat;
13. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2000, Tergugat I, secara melawan hukum, dengan mendasarkan diri pada kuasa yang diberikan oleh Penggugat (yang sudah batal demi hukum) dalam Akta No. 14, membuat dan menandatangani akta jual beli No. 143 di hadapan Turut Tergugat II untuk menjual Hak Milik kepada diri Tergugat I sendiri (selanjutnya akta jual beli ini disebut "AJB No. 143");
14. Bahwa sebagai kelanjutannya, atas permohonan Tergugat I, Turut Tergugat III telah mencatat peralihan kepemilikan Hak Milik yang melawan hukum tersebut dari Penggugat kepada Tergugat I dalam masing-masing Sertipikat Hak Milik No. 901, Sertipikat Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904 dan buku tanah yang bersangkutan;
15. Bahwa mengingat bahwa AJB No. 143 telah dibuat berdasarkan kuasa yang sudah batal demi hukum, maka AJB No. 143 juga harus dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan;
16. Bahwa mengingat bahwa pencatatan peralihan Hak Milik dari Penggugat kepada Tergugat I dalam buku tanah yang bersangkutan dan dalam masing-masing Sertipikat Hak Milik No. 901, Sertipikat

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

Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904 telah dilakukan atas dasar Ajb No. 143 yang batal demi hukum, maka pencatatan tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan nama Penggugat harus tetap tercatat sebagai pemilik Hak Milik;

17. Bahwa mengingat Tergugat 1 telah menguasai asli Sertipikat Hak Milik No. 901, Sertipikat Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904 secara tanpa hak, maka Tergugat 1 dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I harus dihukum untuk mengembalikan asli Sertipikat Hak Milik No. 901, Sertipikat Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904 kepada Penggugat;
18. Bahwa untuk memaksa Tergugat I memenuhi kewajibannya yang disebutkan dalam butir 17 di atas, maka adalah beralasan apabila Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per hari keterlambatan;
19. Bahwa mengingat bahwa Akta No. 14 dan/atau Perjanjian Tanggal 16 telah menjadi batal demi hukum setelah bulan September 2000, maka terhitung sejak awal Oktober 2000 Tergugat I telah menguasai Fisik Tanah secara melawan hukum;
20. Bahwa sebagai akibat dari hal yang disebutkan dalam butir 19 di atas, Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk memakai Fisik Tanah sebagaimana layaknya seorang pemilik termasuk kesempatan untuk menyewakan Fisik Tanah kepada pihak ketiga yang jika diperinci berjumlah sebagai berikut:
Nilai Fisik Tanah per meter persegi: Rp.7.500.000,- (tujuh juta dan lima ratus ribu rupiah) per meter persegi; Total Luas Fisik Tanah: 64.495 (enam puluh empat ribu dan empat ratus sembilan puluh lima) meter persegi; Total Nilai Fisik Tanah: Rp.483.712.500.000,- (empat ratus delapan puluh tiga miliar, tujuh ratus dua belas juta, dan lima ratus ribu rupiah); Nilai sewa sebesar 10% dari Total Nilai Fisik Tanah: Rp.48.371.250.000,- (empat puluh delapan miliar, tiga ratus tujuh puluh satu juta, dua ratus lima puluh ribu rupiah). Total nilai sewa yang dihitung sejak awal Oktober 2000 hingga Maret 2013 (13 tahun 3 bulan): Rp.640.919.062.500,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam ratus empatpuluhmiliar,sembilan ratus sembilan belas juta, enam puluh dua ribu, dan lima ratus rupiah);

21. Bahwa mengingat bahwa kerugian yang diperinci dalam butir 20 adalah semata-mata akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, maka Tergugat I wajib mengganti kerugian sebesar Rp.640.919.062.500,- (enam ratus empat puluh miliar, sembilan ratus sembilan belas juta, enam puluh dua ribu, dan lima ratus rupiah) dikurangi dengan Rp.6.722.337.500,- (enam miliar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yang pernah Tergugat I bayarkan kepada Penggugat (lihat butir 6 di atas) atau sebesar Rp.634.196.725.000,- (enam ratus tiga puluh empat miliar, seratus sembilan puluh enam juta, dan tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah);
22. Bahwa mengingat bahwa Tergugat I masih menguasai Fisik Tanah secara tanpa hak, maka Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I harus dihukum untuk mengembalikan Fisik Tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
23. Bahwa untuk memaksa Tergugat I memenuhi kewajibannya yang disebutkan dalam butir butir 22 di atas, maka adalah beralasan apabila Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) per hari keterlambatan (jumlah mana dihitung berdasarkan sewa tahunan yang telah dibulatkan dibagi 365 hari);
24. Bahwa untuk mencegah agar gugatan ini tidak hampa kelak apabila dikabulkan, maka adalah beralasan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta benda Tergugat I dan juga atas Hak Milik, Sertipikat Hak Milik No.901, Sertipikat Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904;
25. Bahwa mengingat bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alat bukti otentik dan/atau akta di bawah tangan yang diakui, maka Penggugat memohon agar putusan yang kelak akan diputus dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;

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

26. Bahwa mengingat bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang salah, maka adalah beralasan apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar semua biaya perkara ini.

Berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat memohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta benda Tergugat I dan juga atas ke-empat sertifikat tanah sebagai berikut dan juga Hak Milik yang disebutkan dalam sertifikat tanah yang bersangkutan:
 - (a). Sertifikat Hak Milik No. 901 / Desa Rorotan;
 - (b). Sertifikat Hak Milik No. 902 / Desa Rorotan;
 - (c). Sertifikat Hak Milik No. 903 / Desa Rorotan;
 - (d). Sertifikat Hak Milik No. 904 / Desa Rorotan;semuanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 24 Agustus 2000;
3. Menyatakan Tergugat I telah lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli No. 14 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu notaris di Tangerang, dan perjanjian perubahannya yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 16 September 2000;
4. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan perjanjian yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 16 September 2000 dan akta perjanjiannya;
5. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan perjanjian yang dimaksudkan dalam akta Pengikatan Jual Beli No. 14 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu notaris di Tangerang;
6. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan akta Pengikatan Jual Beli No. 14 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu notaris di Tangerang;

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. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menyerahkan kepada Tergugat I Kwitansi pelunasan Harga Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk melangsungkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, sebagai perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mempergunakan Kwitansi sebagaimana dimaksudkan dalam petitum butir 7 di atas sebagai dasar jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, sebagai perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya membatalkan Kwitansi pelunasan Harga Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk melangsungkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;
10. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya membatalkan jual beli yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;
11. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya membatalkan Akta Jual Beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;
12. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya membatalkan pencatatan peralihan hak milik (berikut peralihan hak Penggugat atas segala sesuatu yang ada di atas tanah yang bersangkutan yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut undang-undang dianggap sebagai bagian dari tanah yang bersangkutan) yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di

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)



Jakarta Utara, di buku tanah yang bersangkutan dan keempat sertifikat yang dimaksudkan dalam petitum butir 2 di atas;

13. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengembalikan asli dari ke-empat sertifikat yang disebutkan dalam petitum butir 2 di atas dalam keadaan baik kepada Penggugat;
 14. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat I memenuhi putusan yang dimohonkan dalam petitum butir 13 di atas;
 15. Menyatakan tindakan Tergugat I menguasai fisik tanah yang dimaksudkan dalam ke-empat sertifikat yang disebutkan dalam petitum butir 2 di atas sebagai perbuatan melawan hukum;
 16. Menghukum Tergugat I mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp.634.196.725.000,- (enam ratus tiga puluh empat miliar, seratus sembilan puluh enam juta, dan tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang disebutkan dalam petitum butir 15 di atas dengan membayarkan jumlah tersebut secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;
 17. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengembalikan fisik tanah yang dimaksudkan dalam ke-empat sertifikat yang disebutkan dalam petitum butir 2 di atas dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
 18. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat I memenuhi putusan yang dimohonkan dalam petitum butir 17 di atas;
 19. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk mematuhi dan melaksanakan isi seluruh putusan yang diputuskan dalam perkara ini;
 20. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;
 21. Menetapkan dan membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II.
- Atau Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara Berpendapat Lain Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pihak Penggugat datang menghadap dengan didampingi kuasanya, demikian pula Tergugat I datang menghadap kuasanya, Untuk Tergugat II datang menghadap kuasanya, Untuk Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya dan Untuk Turut Tergugat II tidak pernah datang menghadap meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan untuk Turut Tergugat III datang menghadap pula kuasanya, selanjutnya Majelis Hakim berusaha mendamaikan para pihak sesuai dengan ketentuan pasal 123 HIR Jo. PERMA RI Nomor 1 tahun 2008. Untuk itu Majelis Hakim menunjuk Mediator, yaitu : Eko Susanto, SH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, untuk melakukan mediasi, namun sesuai dengan laporan dari mediator dengan surat tertanggal 24 Juli 2013, bahwa usaha perdamaian telah gagal. Oleh karena usaha damai telah gagal maka Majelis Hakim memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan pihak Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatannya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah mengajukan jawaban pertamanya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

A. Kompetensi Absolut : Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Karena Pembatalan Sertifikat Merupakan Kewenangan Dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 1 angka 1 telah mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari 4 bidang tanah yaitu i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan, dan pada halaman 4 angka 11 sampai dengan angka 17 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pengalihan hak kepemilikan terhadap 4 bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat I dengan membuat Akta Jual Beli No. 143 tanggal 26 Oktober 2000 dihadapan Notaris/PPAT Weliana Salim, SH. di Jakarta yang didasarkan pada akta kuasa yang diberikan dalam Akta Pengikatan Jual beli No. 14 Tanggal 14 September 2000 dimana Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli tersebut sudah batal demi hukum sehingga pencatatan peralihan hak tersebut didalam (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii).Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Flak Milik No. 904/Dena Rorotan juga menjadi batal demi hukum.

2. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya yaitu pada halaman 6 angka 12 juga telah memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo agar membatalkan pencatatan peralihan hak yang dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 143 tanggal 26 Oktober 2000 dan juga membatalkan ke-4 sertifikat yaitu (i).Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii).Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan.
3. Bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat tersebut, Penggugat jelas-jelas telah salah dan keliru dalam mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara karena sertifikat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan objek sengketa dari Pengadilan Tata Usaha Negara yang pembatalannya hanya dapat dilakukan dengan cara mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kepada Pengadilan Negeri setempat. Sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara : "Peradilan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN yang herisi tindakan hukum TUN herdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersitat konkrit, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau hadan hukum perdata." Dan merujuk pada pasal I angka 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan : " Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata, dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ". Dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah

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)



Agung Republik Indonesia No. 321 K/Sip/1978 yang berbunyi : "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain". Serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 383 K/Sip/1971 Tanggal 3 November 1971 yang menyatakan : "Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat. Hal tersebut termasuk kewenangan Administrasi."

Dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara secara absolut, tidak mempunyai kompetensi atau tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, khususnya menyangkut permohonan Penggugat untuk membatalkan dan/atau menyatakan suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini Badan Pertanahan Jakarta Utara melalui Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Jakarta Utara) karena kewenangan tersebut berada pada Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dimana Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara Nomor: 130/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. yang diajukan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

B. Kompetensi Relatif : Gugatan Penggugat Sudah Lewat Waktu (Daluarsa).

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah memohon kepada Majelis Hakim A quo untuk membatalkan ke-4 sertifikat tersebut yaitu (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Flak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Flak Milik No. 904/Desa Rorotan karena menurut Penggugat pencatatan peralihan hak milik dari nama Penggugat kepada nama Tergugat dilakukan oleh Tergugat I secara melawan hukum.
2. Bahwa Tergugat I melakukan pencatatan pengalihan hak milik atas sertifikat-sertifikat tersebut diatas pada tanggal 6 November 2000 sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 11 April 2013, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebagai berikut : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah



diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Bahwa merujuk pada ketentuan hukum diatas maka Penggugat telah kehilangan haknya untuk melakukan penuntutan atas pencatatan peralihan hak milik atas nama Tergugat I ke dalam (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan karena sudah melewati batas waktu 5 tahun atau daluarsa. Oleh karenanya, adalah wajar bila majelis hakim a quo menyatakan bahwa gugatan Penggugat batal demi hukum.

C. Gugatan Penggugat Kabur (Exeptio Obscur Libel).

-- **Bahwa Akta Jual Beli No. 143 Hanya Digunakan Oleh Tergugat I Untuk Pencatatan Pengalihan Hak Dalam SHM No. 901/Rorotan.**

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 16 halaman 4 mendalilkan bahwa Tergugat I telah menggunakan Akta Jual Beli No. 143 sebagai dasar pencatatan pengalihak hak dalam (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan. Dan dikarenakan Akta Jual Beli No. 143 tersebut sudah batal demi hukum maka pencatatan pengalihan hak dalam keempat sertifikat tersebut juga menjadi batal demi hukum.
4. Bahwa Penggugat telah salah dan keliru menjadikan Akta Jual Beli No. 143 sebagai dasar pengalihan hak atas ke-4 sertifikat tersebut diatas. Bahwa terhadap Akta Jual Beli No. 143 hanya dipergunakan untuk pengalihan hak atas sertifikat Hak Milik No.901/Rorotan sedangkan ke-3 sertifikat lainnya tidak berdasarkan kepada Akta Jual Beli No. 143.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa ke-3 sertifikat yaitu (i). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (ii).Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iii). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan tidak ada hubungannya dengan Akta Jual Beli No. 143 dan kalau pun Akta Jual Beli No. 143 dinyatakan batal demi hukum maka hanya akan berakibat hukum terhadap Sertifikat Hak Milik No. 901/Rorotan.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas maka gugatan Penggugat tersebut telah salah dan keliru atau obscur libel sehingga tidak berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo untuk menolak dan atau setidak tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

-- **Penggugat Telah Menggabungkan Gugatan Wanprestasi Dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Satu Gugatan Yang Sama Sehingga Gugatan Menjadi Tidak Konsisten Dan Terdapat Kontradiksi Dan Pertentangan Yang Substansi (Penting) Yang Menyebabkan Gugatan Penggugat Menjadi Kacau Dan Kabur (Obscur Libel).**

6. Bahwa gugatan Penggugat membingungkan dan menimbulkan ambiguitas sendiri bagi Penggugat karena Penggugat telah mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang merupakan satu kumulasi terlarang.
7. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 2 angka 2 dan halaman 3 gugatannya telah mendalilkan bahwa yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 14 September 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Ratnawati Moeljono, S.H., (in casu Turut Tergugat 1) di Tangerang yang kemudian oleh Penggugat dan Tergugat I dirubah dengan Perjanjian tanggal 16 September 2000, namun dalam posita gugatan tersebut juga yaitu pada halaman 4 angka 13 sampai dengan angka 17, Penggugat juga telah mendalilkan bahwa Tergugat I telah bertindak secara melawan hukum. Dan pada petitum gugatan Penggugat yaitu pada halaman 6 angka 3 gugatannya Penggugat menuntut agar menyatakan Tergugat I telah lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 14 akan tetapi pada angka 8 gugatannya Penggugat menuntut agar

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)



perbuatan Tergugat I dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karenanya, Penggugat dalam gugatannya telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan Wanprestasi (inkar janji) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan yang sama.

8. Bahwa antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi (inkar janji) adalah dua hal yang berbeda, baik dari segi perbuatan yang dilakukan maupun pengaturannya dalam KUHPerdara, dimana Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sedangkan wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Dan berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 "bahwa penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan telah melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan secara tersendiri"
9. Bahwa sangat jelas dan terang bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan kepada Akta Perikatan Jual Beli No. 14, yang secara hukum telah menimbulkan hak dan kewajiban "prestasi" bagi masing-masing pihak sebagai subjek hukum yaitu Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1234 KUHPerdara "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu", Maka jelaslah bahwa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana telah diperjanjikan tersebut maka dapat dinyatakan telah ingkar janji "Wanprestasi", Maka sangat jelas dan terang menurut hukum bahwa terhadap gugatan yang berdasarkan pada suatu perjanjian atau perikatan merupakan Gugatan Wanprestasi.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas maka gugatan Penggugat tersebut jelas dan tegas telah mengandung cacat formil dalam bentuk obscur libel (telah bersifat kabur dan tidak jelas) karena telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi (inkar janji) dalam satu gugatan sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak konsisten dan kontradiksi, oleh karenanya tidak berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadakan perkara gugatan a quo untuk menolak dan atau setidak tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa seluruh uraian dan dalil yang termuat dalam bagian Eksepsi diatas, merupakan satu kesatuan dan mertjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil yang termuat dalam gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum.
3. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 14 pada tanggal 14 September 2000 dihadapan Notaris Ratnawati Moeljono, SH. (in casu Turut Tergugat I) di Tangerang, dimana Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli, dengan objek jual beli berupa 4 bidang tanah yaitu sesuai dengan (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii).Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Dena Rorotan, dengan total luas seluas 64.495 M2 yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan harga jual beli sebesar Rp.11.286.625.000,-
4. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diperantarai oleh Tergugat II, dan sebagaimana telah diketahui oleh Tergugat I bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah mempunyai perjanjian/kesepakatan yaitu Surat Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 dan Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, yang pada intinya menyatakan bahwa uang hasil penjualan atas 4 bidang tanah milik Penggugat tersebut akan dibagi 2 antara Penggugat dengan Tergugat II.
5. Bahwa sebagaimana kewajiban Tergugat I sebagai Pembeli, Tergugat I telah melaksanakan seluruh pembayaran atas pembelian 4 bidang tanah milik Penggugat yaitu sebesar Rp.11.286.625.000,- yang dibayarkan baik secara langsung kepada Penggugat maupun melalui Tergugat II sebagai perantara yang dipercayakan oleh Penggugat. Dan dengan dilunasinya harga pengikatan jual beli tersebut maka Penggugat telah mengeluarkan kwitansi pelunasan yaitu Kwitansi tertanggal 30 September 2000 yang ditandatangani oleh Penggugat

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)



sendiri. Dengan demikian Kwitansi tertanggal 30 September 2000 merupakan bukti pembayaran yang sah dan tidak diragukan lagi kebenarannya secara hukum. Dan perlu Tergugat I sampaikan juga bahwa Tergugat I membeli 4 bidang tanah milik Penggugat tersebut dengan harga di atas harga pasar yaitu Rp. 175.000/meter sedangkan pada saat itu harga pasar tanah tersebut hanya Rp. 100.000,-/meter.

6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan pelunasan terhadap sisa harga jual beli sebesar Rp.4.564.292.500,- kepada Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya karena tidak mungkin dan tidak segampang itu Penggugat mau membuat dan memberikan kwitansi tertanggal 30 September 2000 yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri sebagai bukti pelunasan pembayaran oleh Tergugat I kepada Penggugat apabila Tergugat I masih belum melunasi pembayaran kepada Penggugat atau masih mempunyai kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp.4.564.292.500,-, mengingat uang sebesar Rp.4.564.292.500,- tersebut bukanlah nilai yang kecil. Oleh karenanya, dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum, sehingga sepatutnyalah dalil Penggugat tersebut diatas haruslah ditolak dan dikesampingkan.
7. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pencacatan pengalihan hak atas tanah-tanah milik Penggugat ke dalam sertifikat. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar karena setelah Tergugat I melunasi kewajiban kepada Penggugat dan Penggugat memberikan Kwitansi sebagai bukti pembayaran pelunasan, maka sebagaimana diatur dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 14, Tergugat I berhak untuk menggunakan Kuasa yang diberikan oleh Penggugat sendiri untuk menjual atau mengalihkan hak milik atas tanah-tanah tersebut kepada Tergugat I sendiri atau kepadapihak ketiga. Oleh karenanya, atas dasar kuasa tersebut Tergugat I melakukan pengalihan hak atas 4 bidang tanah tersebut dengan cara membuat (i) Akta Jual Beli No. 143/2000, (ii). Akta Jual Beli No. 144/2000, (iii). Akta Jual Beli No. 145/2000, dan (iv). Akta Jual Beli No. 146/2000, yang dibuat dihadapan PPAT Weliana Salim, S.H., (in casu Turut Tergugat II) di Jakarta, yang



kemudian dipergunakan oleh Tergugat I untuk balik nama sertifikat hak milik dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I, yaitu (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnyalah untuk ditolak atau dikesampingkan.

8. Bahwa karena perbuatan Tergugat I diatas bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka Penggugat telah menderita kerugian sebagaimana telahPenggugat uraikan pada angka 20 halaman 4 gugatan penggugat, tidaklah berdasarkan hukum dan harus ditolak.
9. Bahwa dengan telah dilunasinya semua kewajiban pembayaran atas pembelian tanah-tanah milik Penggugat oleh Tergugat I maka secara hukum telah terjadi peralihan hak kepemilikan terhadap tanah — tanah tersebut dari Penggugat kepada Tergugat I. Dengan demikian, Tergugat 1 adalah Pemilik sah atas tanah-tanah tersebut sebagaimana sesuai dengan (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan. Dan merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1) dinyatakan : "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alas pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data.fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".
Maka berdasarkan ketentuan tersebut di atas telah jelas bahwa Tergugat I adalah pemilik yang sah berdasarkan hukum atas tanah-tanah sebagaimana sesuai dengan (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan.
10. Bahwa sejak Tergugat I membeli 4 bidang tanah milik Penggugat tersebut yaitu pada tanggal 14 September 2000 sampai dengan sekarang tanah-tanah tersebut dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat 1.



Dan selama 13 tahun tidak ada gangguan dari pihak manapun terhadap fisik tanah-tanah tersebut dan begitu juga dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dibayarkan oleh Tergugat I dan selama itu Pula Penggugat tidak pernah memperlmasalahkannya sampai dengan diajukannya gugatan ini.

11. Bahwa jika dilihat dari kurun waktu pengalihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat I yaitu pada tahun 2000 sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan pada tahun 2013, dan dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2013 telah berjalan selama 13 tahun artinya Penggugat baru memperlmasalahkan jual beli tanah-tanah tersebut setelah 13 tahun, hal ini menimbulkan tanda tanya bagi Tergugat I kenapa Penggugat baru mengajukan gugatan sekarang setelah 13 tahun dan apa maksud dan tujuan Penggugat sebenarnya.
12. Bahwa karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah secara hukum maka permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda Tergugat I dan juga terhadap (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii). Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan, tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dan dalil-dalil tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat I;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Untuk Memeriksa perkara a quo ;
- Menerima Eksepsi Kompetensi Tergugat I ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi, menyampaikan Jawaban sebagai berikut:



Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara nyata diakui oleh Tergugat II.
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I belum melunasi seluruh kewajibannya pada Penggugat, karena sesuai dengan bukti kwitansi tanda terima tanggal 30 September 2000 telah terbukti Penggugat telah mengakui menerima pembayaran dari Tergugat I. Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000 dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sebagai bukti bagi pihak pembeli yang telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran atas tanah yang terletak di Desa Rorotan, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara (dahulu Bekasi), atau yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.9o1, No. 902, No. 903 dan No.904/Desa Rorotan, atau yang dahulu dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 626, 628, 630 dan 631/Desa Rorotan.
3. Bahwa tanah milik Penggugat yang diperjualbelikan dengan Tergugat I semula merupakan tanah sengketa antara Penggugat dengan Suami Penggugat, dimana dalam penyelesaian sengketanya Penggugat mohon bantuan pada Tergugat II untuk pendanaan perkara tersebut. Dan sesuai kesepakatan antara Tergugat II dengan Penggugat pada Surat Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 jo. Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, maka tanah tersebut dibagi 2 (dua) antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana tertuang pada CATATAN tanggal 3 April 2000 pada peta/gambarsituasi tanah Sertifikat Hak Milik No.626, No. 628, No. 630 dan No. 631 didalam GAMBAR-INVENTARISASI No. 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991.
4. Bahwa tanah milik Penggugat diatas kemudian dijual pada Tergugat I dengan harga Rp. 11.286.625.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus dua puluh lima rupiah). Selanjutnya mengingat pada dasarnya antara Penggugat dengan Tergugat II telah sepakat tanah milik Penggugat dibagi 2 (dua) sama rata dengan Tergugat II, maka begitu Tergugat II menemukan pembeli incasu Tergugat I, dengan sendirinya secara hukum seluruh pembayaran Tergugat I setelah dikurangi pajak dan pengurusan



sertifikat, dibagi 2 (dua) masing-masing 50% (lima puluh persen) antara Penggugat dengan Tergugat II.

5. Bahwa harga jual beli tanah Penggugat dengan Tergugat I adalah sebesar Rp. 11.286.625.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah). Tergugat I telah membayar lunas harga tanah sesuai dengan Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000. Selanjutnya sesuai dengan daill angka 6 gugatan Penggugat telah mengakui menerima pembayaran sebesar Rp.6.722.337.500,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sedangkan sisanya terdiri dari PPh 5% sebesar Rp. 644.950.000,- (enam ratus empat puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya sertifikat sebesar Rp.967.425.000,- (sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah), serta sisanya kurang lebih Rp. 2.951.912.500,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh satu juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) telah diterima oleh Tergugat II.
6. Bahwa karenanya adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat II menyerahkan Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000 merupakan perbuatan melawan hukum, karena pada faktanyasesuai dengan uraian angka 5 diatas Tergugat I telah melunasi seluruh kewajibannya selaku pembeli pada Penggugat selaku penjual. Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000 dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh Penggugat secara hukum berfungsi sebagai akta transport perpindahan hak penjual pada pembeli.
7. Bahwa keberatan Penggugat yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.14 tanggal 14 September 2000 tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dengan alasan pada tanggal 16 September 2000 tata cara pembayaran telah dirubah berdasarkan Perjanjian tanggal 16 September 2000 sama sekali tidak benar, karena walaupun para pihak membuat Perjanjian tanggal 16 September 2000, tetapi pada dasarnya dalam pelaksanaannya para pihak melakukan pembayaran tetap mengacu pada Akta Pengikatan Jual Beli No.14 tanggal 14 September 2000, dimana berdasarkan Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000 dan penyerahan surat-surat tanah Penggugat pada Tergugat I telah jelas menunjukkan bahwa Akta



Pengikatan Jual Beli No.14 tanggal 14 September 2000 telah dilaksanakan seluruhnya oleh para pihak.

8. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan hingga Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000 dibuat Penggugat belum menerima pembayaran sepenuhnya dari Tergugat I adalah tidak benar, karena telah sangat jelas sebagaimana Tergugat II uraikan diatas pembayaran Tergugat I sesuai Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000 telah dilaksanakan seluruhnya. Adapun kwitansi dibuat dan diserahkan pada Tergugat I hal ini merupakan kewajiban hukum bagi Penggugat yang telah menerima pembayaran dari pihak pembeli. Selanjutnya mengingat sesuai kesepakatan Penggugat dengan Tergugat II hasil penjualan tanah setelah dikurangi pajak dan biaya pengurusan sertifikat, kemudian basil penjualan dibagi 2 (dua) antara Penggugat dengan Tergugat II, maka dari pembayaran Tergugat I sebesar Rp. 11.286.625.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh enamjuta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), dikurangi Pph 5% sebesar Rp. 644.950.000,- (enam ratus empat puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dan dikurangi biaya sertifikat sebesar Rp.967.425.000,- (sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah), sisa uang hasil penjualan tanah sebesar Rp.9.674.250.000,- secara hukum harus dibagi 2 (dua) antara Penggugat dengan Tergugat II dengan hak masing-masing sebesar Rp.4.837.125.000,- (empat milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).
9. Bahwa karenanya berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 jo. Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, jo CATATAN tanggal 3 April 2000 pada peta/gambar situasi tanah Sertifikat M-626, M-628, M-630, M-631 didalam GAMBAR-INVENTARISASI No. 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991, maka sama sekali tidak beralasan hukum apabila Penggugat tetap berkehendak mendapat pembayaran sepenuhnya sesuai harga tanah sebesar Rp. 11.286.625.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), karena sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan yang dibuat Penggugat dengan TergugatII, maka hak Penggugat atas hasil penjualan tanahnya hanya sebesar Rp. 4.837.125.000,- (empat milyar delapan ratus tiga puluh tujuh



juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), sedangkan sisa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I adalah menjadi hak Tergugat II.

10. Bahwa dari uraian diatas sangat jelas dalil Penggugat yang menyatakan jual belinya dengan Tergugat I batal demi hukum dikarenakan Penggugat belum menerima sepenuhnya harga pembayaran tanah dari Tergugat I adalah tidak benar, karena Tergugat I telah membayar lunas harga tanah yang dibelinya dari Penggugat. Adapun persoalan perhitungan pembagian hasil penjualan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak ada kaitannya dengan keabsahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.
11. Bahwa oleh karena itu posita dan petitum gugatan Penggugat yang meminta agar Kwitansi tanda terima tanggal 30 September 2000 jo. Akta No.14 tanggal 14 September 2000 jo. Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, jo. Sertifikat Buku Tanah atas nama Tergugat I dinyatakan batal demi hukum sama sekali tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.
12. Bahwa permohonan Penggugat agar diletakkan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Rorotan, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara (dahulu Bekasi), atau yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.901/Desa Rorotan s/d Sertifikat Hak Milik No.904/Desa Rorotan, jelas sama sekali tidak beralasan hukum dan harus ditolak, karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi dan sah menurut hukum.
13. Bahwa demikian juga permohonan dwangsom yang Penggugat ajukan jelas sama sekali tidak beralasan hukum, karena pada dasarnya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I telah sah menurut hukum dan Penggugat selaku penjual telah mendapatkan pembayaran atas tanah yang dijualnya.

DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dibagian Pokok Perkara sepanjang relevan dianggap sebagai bagian dalam Rekonsensi.
2. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 jo. Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, jo CATATAN tanggal 3 April 2000 pada peta/gambar situasi tanah Sertifikat Hak Milik No. 626, No.628, No. 630 dan No. 631 didalam GAMBAR-INVENTARISASI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991, pada pokoknya telah dibuat kesepakatan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi bahwa terhadap tanah SHM No.626, SHM No.628, SHM No. 630 dan SHM No.631, atau kemudian dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.901/Desa Rorotan s/d Sertifikat Hak Milik No.904/Desa Rorotan, Merupakan Hak Bersama Penggugat Rekonpensii Dengan Tergugat Rekonpensi dengan pembagian masing-masing sama rata setengah-setengah.

3. Bahwa dengan telah dilaksanakan jual beli antara Tergugat Rekonpensi dengan Turut Tergugat Rekonpensi I atas obyek tanah diatas, maka sesuai kesepakatan seharusnya terhadap pembayaran Turut Tergugat Rekonpensi I sebesar Rp.11.286.625.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), setelah dikurangi Pph 5% sebesar Rp.644.950.000,- (enam rams empat puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dan dikurangi biaya sertifikat sebesar Rp.967.425.000,- (sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah), maka sisa uang hasil penjualan tanah sebesar Rp.9.674.250.000,- secara hukum harus dibagi 2 (dua) antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dengan hak masing-masing sebesar Rp.4.837.125.000,- (empat milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).
4. Bahwa sesuai dengan dalil angka 6 gugatan Tergugat Rekonpensi mengakui telah menerima pembayaran sebesar Rp.6.722.337.500,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah). Hal ini jelas telah melebihi hak yang seharusnya diterima oleh Tergugat Rekonpensi yang seharusnya hanya berhak menerima sebesarRp.4.837.125.000,- (empat milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).
5. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 jo. Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, jo Catatan tanggal 3 April 2000 pada peta/gambar situasi tanah SHM No.626, SHM No.628, SHM No. 630 dan SHM No.631 didalam Gambar-Inventarisasi No. 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991, maka seharusnya Penggugat Rekonpensi juga menerima sebesar Rp.4.837.125.000,-

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)



(empat milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), tetapi pada kenyataannya mengingat Tergugat Rekonsensi telah menerima pembayaran sebesar Rp. 6.722.337.500,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), maka Penggugat Rekonsensi hanya menerima sisanya kurang lebih Rp.2.951.912.500,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh satu juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah), atau dengan lain perkataan Penggugat Rekonsensi telah dirugikan sebesar Rp.1.885,212,500,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh lima juta dua ratus dua belas ribu lima-ratus rupiah).

6. Bahwa kerugian Penggugat Rekonsensi tidak akan terjadi apabila Tergugat Rekonsensi hanya menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang dibuatnya dengan Penggugat Rekonsensi, yaitu sebesar Rp.4.837.125.000,- (empat milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah). Dalam hal ini jelas Tergugat Rekonsensi telah wanprestasi terhadap Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 jo. Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, jo CATATAN tanggal 3 April 2000 pada peta/gambar situasi tanah SHM No.626, SHM No.628, SHM No. 630 dan SHM No.631 didalam Gambar-Inventarisasi No. 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991, serta berkewajiban untuk mengembalikan hak Penggugat Rekonsensi.
7. Bahwa mengingat Tergugat Rekonsensi secara nyata telah wanprestasi terhadap Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 jo. Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, jo CATATAN tanggal 3 April 2000 pada peta/gambar situasi tanah SHM No.626, SHM No.628, SHM No. 630 dan SHM No.631 didalam Gambar-Inventarisasi No. 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991, maka secara hukum Tergugat Rekonsensi berkewajiban untuk mengembalikan hak Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 1.885,212,500,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh lima juta dua ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) secara tunai dan sekaligus.
8. Bahwa disamping itu untuk kemudahan pelaksanaan putusan aquo, maka sangatlah pantas apabila terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonsensi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jakarta, Kav. Permata Hijau Y.1 RT.002/RW 002, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan diletakkan sita jaminan.



Berdasarkan hal-hal sebagaimana kami uraikan diatas, maka kami mohon pada Hakim Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan memutuskan, sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

DALAM REKONPENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 jo. Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, jo CATATAN tanggal 3 April 2000 pada peta/gambar situasi tanah SHM No.626, SHM No.628, SHM No.630, SHM No.631 didalam Gambar-Inventarisasi No. 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi menyerahkan hak Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.1.885,212,500,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh lima juta dua ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) secara sekaligus dan tunai.
- Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan yang diletakkan terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonpensi di Jakarta, Kay. Permata Hijau Y.1 RT.002/RW 002, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Turut Tergugat menolak dalil-dalil dalam gugatan kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa pada tanggal 14 september 2000, Penggugat dan Tergugat I membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual-Beli No 14 dihadapan Turut Tergugat I selanjutnya Akta ini disebut AKTA No.14.
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1 Undang-undang jabatan Notaris tugas Notaris adalah menuangkan kehendak para pihak untuk dituangkan dalam akta otentik. Sedangkan mengenai kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak bukanlah menjadi tanggung jawab Notaris. Karena Notaris tidak punya kewajiban untuk menyelidiki tentang kebenaran atau ketidak benaran apa yang disampaikan oleh para pihak tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka tidaklah relevan untuk menjadikan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini kendatipun hanya sebagai Turut Tergugat.

Berdasarkan jawaban Turut Tergugat I dalam pokok perkara, dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya yang terkait dengan Turut Tergugat Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Kadaluwarsa (Lewat Waktu) :

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 901, 902, 903 dan 904/Rorotan Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara.
 - Sertipikat Hak Milik No. 901/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 7.655 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00522/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 158/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.
 - Sertipikat Hak Milik No. 902/Rorotan Terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 18.345 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00523/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 144/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.
 - Sertipikat Hak Milik No. 903/Rorotan Terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 19.850 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00525/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 145/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.
 - Sertipikat Hak Milik No. 904/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 18.645 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00524/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual

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)



Beli No. 146/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.

2. Bahwa gugatan penggugat baru didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11-04-2013 sementara obyek sengketa/perkara telah terbit peralihannya pada tanggal 06-11-2000, sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 berbunyi :

Ayat (1) : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;

Ayat (2) : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dari uraian tersebut diatas sudah cukup jelas Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat untuk dinyatakan sudah kadaluwarsa/ lewat waktu.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III dan dibenarkan oleh hukum.
3. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 mengaku sebagai pemilik hak milik 4 bidang tanah yang terletak dikelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya fisik 4 bidang tanah



ini disebut Fisik Tanah), sebagaimana dibuktikan dengan 4 Sertipikat Hak Milik sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 901/Rorotan.
- b. Sertipikat Hak Milik No. 902/Rorotan.
- c. Sertipikat Hak Milik No. 903/Rorotan.
- d. Sertipikat Hak Milik No. 904/Rorotan.

Selanjutnya keempat hak milik tersebut diatas berikut hak Penggugat atas segala sesuatu yang ada diatas fisik tanah ini yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut undang-undang dianggap sebagai bagian dari fisik tanah disebut Hak Milik.

4. Bahwa Penggugat merasa tanah-tanah yang dimiliki adalah sah adalah tidak benar dan kurang mendasar karena belum ada keputusan yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa/perkara.
5. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 1 dimana .

-- Sertipikat Hak Milik No. 901/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 7.655 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00522/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 158/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.

-- Sertipikat Hak Milik No. 902/Rorotan Terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismaili uas 18.345 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00523/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 144/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.

-- Sertipikat Hak Milik No. 903/Rorotan Terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 19.850 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00525/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 145/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.

-- Sertipikat Hak Milik No. 904/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 18.645 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00524/2000 pada tanggal



06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 146/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.

6. Bahwa sesuai Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berbunyi sebagai berikut :
Ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;Yang Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
7. Bahwa selanjutnya pasal 26 Undang-undang No. 5 Tahun 1960, berbunyi sebagai berikut :
Ayat (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah;
8. Sesuai dengan Pasal 95 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ayat (1) adalah sebagai berikut :
Akta tanah yang dibuat oleh PP/NJ untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :
 - a. Akta Jual Beli. b. Akta tukar menukar. c. Akta Hibah. d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan. e. Akta pembagian bersama. f. Akta pemberian hak tanggungan. g. Akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik. h. Akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik
9. Bahwa dari apa yang telah Turut Tergugat III uraikan tersebut diatas jelas bahwa :
 - Sertipikat Hak Milik No. 901/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 7.655 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00522/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 158/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 902/Rorotan Terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismaili uas 18.345 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00523/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Bell No. 144/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.
 - Sertipikat Hak Milik No. 903/Rorotan Terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 19.850 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00525/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Bell No. 145/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.
 - Sertipikat Hak Milik No. 904/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail luas 18.645 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00524/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Bell No. 146/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH.
10. Bahwa sesuai pasal 16 Ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :a. Hak Milik. b.Hak Guna Usaha. C. Hak Guna Bangunan. d.Hak Pakai. e.Hak Sewa. f.Hak membuka tanah. g.Hak memungut hasil hutan.h.Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak lain yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53.
11. Bahwa dari uraian tersebut diatas jelas sertipikat hak milik No. 901, 902, 903 dan 904/ Rorotan telah menjadi milik dari Tergugat I, karena secara yuridis telah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan yaitu : Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.
12. Bahwa Hukum Tanah Nasional kita menggunakan asas pemisahan horizontal. Sebagaimana dimaklumi hukum tanah nasional kita didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan



hasil karya tersebut, hukum tanah nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tanah dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

13. Bahwa Penggugat mendalilkan pada angka 17 gugatan Penggugat dimaksud hanya bersifat retorika dengan mengutip ketentuan undang-undang yang bersifat umum tanpa mengindahkan dan bahkan mengabaikan asas "Lex specialy derogaat lege general", yang menghendaki bahwa peraturan perundang-undang khusus lebih diutamakan keberlakuannya dari pada peraturan perundang-undang yang bersifat umum. Bahwa dalam hal ini Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sebagaimana telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana Lex Specialy-nya menegaskan bahwa untuk menjamin hak-hak atas tanah oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Hal ini berarti bahwa dengan telah terdaftarnya sesuatu hak atas tanah atas nama sesuatu pihak dengan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti haknya maka pemerintah berkewajiban untuk memberikan perlindungan akan hak-hak pihak-pihak yang telah terdaftar tersebut, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui Pengadilan Negeri dan /Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa pemegang hak bukanlah pihak pemilik yang sebenarnya atau telah terjadi kesalahan prosedur dalam penerbitan sertipikat tersebut.

Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 17 tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara hanya mencatatkan perubahan peralihan hak dari Marlian Ismail Kepada Harun Ngadimin, peralihan hak telah diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 jo. PP 24 tahun 1997.

Bahwa dari uraian diatas jelas apa yang didalilkan oleh penggugat adalah tidak terbukti, atas perbuatan Turut Tergugat III melakukan mencatatkan peralihan hak tersebut.

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka harus ditegaskan disini bahwa gugatan Penggugat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak.



Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah uraian di atas maka Turut Tergugat III mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Membebankan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Penggugat.
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III sebagai berikut .:

REPLIK TERHADAP TERGUGAT I :

1. Tergugat I telah melakukan kekeliruan didalam membaca gugatan Penggugat dan menafsirkannya dan atau memahaminya sesuai dengan kepentingannya sebagaimana tertuang dalam jawaban Tergugat I. Tindakan Tergugat I seperti ini menyimpang dari kebiasaan didalam mencari maksud suatu gugatan. Sebab Jelas bahwa arah narasi gugatan (posita) dan maksudnya mudah dipahami dengan uraian berikut:
 - a. Penggugat telah mengalihkan 4 lembar sertifikat tanah yaitu Sertifikat Nomor 901/Desa Rorotan tertanggal 24 Agustus 2000; Sertifikat hak milik nomor 902/Desa Rorotan tanggal 24 Agustus 2000; Sertifikat nomor hak milik nomor 903/Desa Rorotan tanggal 24 Agustus 2000; Sertifikat hak milik nomor 904/Desa Rorotan tanggal 24 Agustus 2000,
 - b. Pengalihan ke empat Sertifikat diatas dilakukan melalui beberapa Perjanjian :Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 14 September 2000.Tanggal 16 September 2000 lahir Perjanjian Baru (disebut Perjanjian 16) diatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dirubah yang intinya merubah cara pembayaran dan sanksi apabila Tergugat lalai melakukan pembayaran.Tanggal 26 Oktober 2000 dibuat Akta Jual Beli (AJB) No. 143 antara Penggugat dan Tergugat I.



2. Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I terbangun diatas 3 (tiga) Perjanjian yaitu: Perjanjian Tanggal 14 September 2000, Perjanjian tanggal 16 september tahun 2000 dan Perjanjian tanggal 26 Oktober 2000 yang memerlukan kajian hukum;
3. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I diatur oleh Tergugat II sehingga dengan posisi Tergugat I tidak bisa dipisahkan dengan posisi Tergugat II. Kerjasama antara Tergugat 1 dan Tergugat II telah merugikan Penggugat dan baik Tergugat I maupun Tergugat II telah menyalahgunakan keadaan;
4. Pemahaman pokok Persoalan gugatan Penggugat seharusnya dipahami maksudnya sesuai rincian yang dikemukakan diatas, dan bukan ditafsirkan sesuai kepentingan Tergugat 1 yang menyatakan bahwa :

DALAM EKSEPSI

1. Tergugat I mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo karena pembatalan Sertifikat merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalil hukum Tergugat I seperti ini harus ditolak dan dikesampingkan dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Tidak ada kata-kata atau kalimat yang meminta Pembatalan Sertifikat secara tegas balk dalam posita maupun didalam petitum gugatan;
 - b. Pembatalan suatu surat Pengalihan hak atau Perjanjian Pengikatan Jual bell atau surat semacamnya itu termasuk wewenang kompetensi Pengadilan Negeri dan tidak termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara ;
 - c. Perjanjian Pengalihan hak atas tanah bukan surat yang diterbitkan oleh suatu Instansi Pemerintah yang menimbulkan hak yang bersifat "beschikking" atau surat keputusan tata usaha Negara yang secara otomatis pembatalannya harus diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Yang dipersoalkan dalam gugatan Penggugat bukan soal Sertifikat tetapi proses pengalihan sertifikat yang dinilai dan akan dibuktikan bahwa surat itu mengandung cacat yuridis yang tidak bisa ditutupi karena sangat terang benderang;



3. Tergugat I telah keliru dan tidak memahami bahwa Eksepsi yang diajukan dalam Kompetensi Relatif sudah memasuki materi perkara dengan menjelaskan bahwa:
 - a. Gugatan Kabur karena menggabungkan gugatan wanprestasi dan perbuatan Melawan hukum;
 - b. Tergugat I membagi seolah-olah ada 2 (dua) Akta Jual Beli (AJB) dengan menyatakan AJB nomor 143 itu hanya berakibat kepada sertifikat nomor 901/Rorotan sedangkan tiga lainnya "tidak berdasarkan "kepada AJB nomor 143, tetapi nomor AJB untuk 3 sertifikat lainnya yang diberi nomor Akta 144, 145 dan 146. Sama sekali diluar pengetahuan Penggugat selaku Pemilik sertifikat. Yang menjadi pertanyaan ialah:
 - 1) Perjanjian Pengikatan Jual beli mengidap cacat yuridis sehingga tidak bisa dijadikan dasar untuk membuat Akta Jual Beli;
 - 2) Akta Jual Beli nomor 143, 144 145 dan 146 tahun 2000 tidak pernah Penggugatandatangani dan Penggugat tidak pernah mengeluarkan surat Kuasa Menjual secara khusus kepada Tergugat I;
 - 3) Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) yang mengidap cacat yuridis bukan hanya menggugurkan Akta Jual Beli nomor 143 / 2000 tetapi juga seluruh Akta Jual Beli yang ada yang ditandatangani sendiri oleh Tergugat 1;
 - 4) Penggugat tidak pernah sekalipun mengeluarkan surat Kuasa menjual secara Akta Notaril dan untuk apa surat Kuasa menjual seperti itu Penggugat keluarkansedangkan Penggugat sendiri bisa berhadapan langsung dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA :

Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) nomor 14 tertanggal 14 September 2000, itu bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara dengan menunjuk kepada Frasa perjanjian berikut:

1. "Agar supaya dikemudian hari Para pihak tidak memungkirinya, maka pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua ...". Disini terbukti dengan Frasa kata atau kalimat diatas membuktikan perjanjian ini digantungkan pada hal atau keadaan yang belum terjadi



pada saat dibuatnya perjanjian ini sehingga hal ini melanggar kepastian hukum yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Objek Perjanjian belum jelas. Sepakat untuk berjanji bukan perjanjian (Agree to agree is not an agreement). Disamping itu didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah melanggar pasal 1320 KUHPerdara juga dibebani dengan beberapa perjanjian lain, yaitu:

- a. Pemberian Kuasa (lihat pasal 10 dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
 - b. Pasal 9 terkait dengan perubahan nilai tukar rupiah yang sudah menyimpang dari suatu Perjanjian Pengikatan Jual beli sertifikat tanah (Escafe clause seperti ini hanya dikenal dalam perjanjian long term contract).
2. Perjanjian ini bias, tidak dirumuskan secara pasti (not precisely wordings), terlalu multiinterpretable. Kepastian perjanjian ini sudah digerogeti dengan perjanjian Tanggal 16 September 2000. Lahirnya Perjanjian Baru (disebut Perjanjian 16) diatas mengakibatkan Perjanjian Pengikatan Jual beli telah dianulir dan dirubah carapembayaran untuk memberikan proteksi kepada kepentingan dan rencana Tergugat I dan ini membuktikan bahwa perjanjian ini sudah berat sebelah, tidak obyektif sehingga dikatakan perjanjian ini mengidap cacat yuridis karena :
- a. Tergugat I telah melakukan tindakan sepihak yang bertujuan menghapuskan atau merubah kewajiban pembayaran yang sudah disepakati;
 - b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 14 tertanggal 14 September 2000 yang memuat jadwal daftar pembayaran sebanyak 9 (Sembilan) kali membuktikan bahwa Perjanjian ini terdapat beberapa kejangalan :
 - 1) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada hakekatnya Pembeli siap membayar lunas setiap saat, tertunda dibayar lunas karena Penjual masih menunggu sertifikat tanah yang merupakan objek jual beli belum diterbitkan oleh BPN. Sedangkan dalam Perjanjian ini sertifikat sudah siap lalu untuk apadibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Mengapa tidak langsung dibuat Akta Jual Beli ;
 - 2) Jangka waktu pembayaran yang terhitung 9 (Sembilan)kali bayar tidak landasan rasionil dan itikad baik tetapi lebih



cenderung memberi peluang kepada Tergugat II dengan mengikat Penggugat. Dengan PPJB ini Tergugat I bebas melakukan segala macam bentuk intervensi yang merugikan Pihak Penggugat. Dengan Kata lain Tergugat I jelas telah memberi peluang kepada Tergugat II melakukan sejumlah tindakan termasuk meminta kwitansi kosong dari Penggugat.

- 3) Dalam Konteske kejanggalaan yang disebutkan diatas membuktikan bahwa kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II sulit dibantah. Kerjasama ini sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat. Bahkan Penggugat sama sekali tidak diberitahu bahwa ke empat sertifikat itu dialihkan melalui 4 (empat) AJB yang terdiri dari : Akta Jual Beli (AJB) NO.143 /2000, Akta Jual Beli (AJB) No. 144/ 2000, Akta Jual Beli (AJB) No. 145/2000, Akta Jual Beli (AJB) No. 146 /2000.
- 4) Penggugat tidak pernah memberikan " Kuasa Menjual "secara Akta Notaril yang berdiri sendiri kepada Tergugat I, kecuali Penggugat lupa. Jika seandainya ada dalil yang mengatakan bahwa Tergugat I berhak mewakili Penggugat untuk menjual, mengalihkan dengan cara apapun juga kepada Tergugat I Sendiri dan klausule seperti itu hanya dijadikan bagian yang terdapat dan di tempelkan kedalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli , maka sungguh Perjanjian Pengikatan itu menyimpang dan itu turut menjadi bukti adanya cacat yuridis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Surat Kuasa Menjual harus berdiri sendiri dan tidak boleh ditempel kedalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Jika tetap dapat dibuktikan bahwa memang ada klausule seperti itu dan diloloskan oleh Notaris disitulah membuktikan secara "ifso pacto" bahwa Perjanjian itu cacat hukum. Notaris yang meloloskan klausul" menjual" yang terdapat didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Surat Kuasa Menjual akan dimintai tanggung jawab hukum yang menimbulkan efek negatif terhadap profesionalisme Notaris;

Dari Uraian diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi yang diajukan Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya tidak memiliki nilaivaliditas sebagai suatu eksepsi dan eksepsi itu sudah



memasuki wilayah materi perkara sehingga eksepsi yang sedemikian itu harus dikesampingkan dan ditolak;

2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No 14 tertanggal 14 September 2000 mengandung cacat yuridis dan tidak sah dijadikan landasan hukum bagi lahirnya suatu Akta Jual Beli. Disain Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memuat daftar pembayaran cicilan tanah menyimpang dari kebiasaan pembuatan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB ini melanggar pasal 1320 KUHPdata Sebab objek perjanjian yaitu tanah yang sudah bersertifikat tidak perlu pemilik diikat dengan PPJB lagi dengan kalimat berikut : "Agar supaya dikemudian hari para pihak tidak memungkirinya , maka pihak Pertama denganini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan menjual danmeyerahkan kepada pihak kedua " . Kalimat seperti ini tidak pantas dicantumkan dalam suatu Perjanjian jual beli.
3. Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II telah melahirkan suatu situasidimana negosiasi harga cara pembayaran dan penandatanganan , serta pembuatan kwitansi Kosong semuanya diatur oleh Tergugat II yang tadinya diharap memberikan bantuan kepada Penggugat dalam pembiayaan terbitnya sertifikat.
4. Kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat I ialah :
 - a. Pembayaran tanah sertifikat milik Penggugat langsung dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa verifikasi dan klarifikasi dan diluar sepengetahuan Penggugat karena Penggugat tidak dihadirkan;
 - b. Meskipun sudah diberitahukan kepada Tergugat I agar seluruh ataupun sisa pembayaran tanah Penggugat langsung diserahkan sendiri oleh Tergugat I kepada Penggugat dan tidak perlu melalui Tergugat II dengan alasan apapun, Tergugat I tetap menyerahkan uang kepada Tergugat II.
 - c. Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dibayar cicil-cicil dan umumnya diserahkan langsung kepada Tergugat II. Sikap Tergugat I yang seperti ini membuktikan bahwa kerjasama antara Tergugat 1 dan Tergugat II sulit dipisahkan dan sama sekali tindakan Tergugat I ini menunjukkan tidak memiliki itikad baik dan kebiasaan yang dianut dalam dunia transaksi yang harus bersifat transparant.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Segala apa yang diuraikan sebagai Replik Penggugat Terhadap Tergugat I berlakujuga dalam memberikan Replik para Tergugat II ataupun Turut Tergugat lainnya sepanjang alasan, fakta yang diajukan disini saling memiliki keterkaitan (relevant);

REPLIK TERHADAP TERGUGAT II :

Eksepsi Terhadap Gugatan Rekonsensi :

1. Tergugat II mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Penggugat ini salah Seandainya Tergugat II berada di Posisi Tergugat I, maka wajar jika Tergugat I mengajukan gugatan Rekonsensi dan Tergugat II sama sekali tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat Rekonsensi;
2. Penggugat Rekonsensi atau Tergugat II dalam Konpensasi tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat Rekonsensi sebab pokok Persoalan yang diajukan oleh Penggugat Konpensasi adalah soal proses jual-beli yang berlandaskan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Konpensasi dengan Tergugat I. Sedangkan Tergugat II mengajukan gugatan Rekonsensi kepada Penggugat Konpensasi terkait soal pembagian hasil penjualan tanah Penggugat kepada Tergugat I. Persoalan proses jual-beli dan soal pembagian hasil jual beli adalah dua hal yang berbeda sehingga gugatan Rekonsensi harus ditolak atau dikesampingkan karena keliru. (Pasal 132 huruf a HIR /157 RBg tidak semua perkara dapat diperkenankan untuk diajukan gugatan rekonsensi).
3. Gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Tergugat II Konpensasi itu hanya akal-akalan saja dan bersifat pribadi untuk membuyarkan gugatan Penggugat . Sebab gugatan rekonsensi telah melanggar ketentuan yang dimaksudkan diatas dan posisi Tergugat II konpensasi tidak berada di posisi Tergugat II konpensasi. Selain itu kesan gugatan Rekonsensi itu terlalu bersifat Pribadi yang menuntut dan mempersoalkan soal pembagian hasil penjualan tanah milik Penggugat Konpensasi. Apakah hal itu tidak memalukan. Sebab Tergugat II dalam hal ini posisinya sangat tidak jelas, apakah Tergugat II itu makelar tanah, kuasa Penjual, Penyandang dana atau kualitas apa yang dimiliki oleh Tergugat II untuk mengajukan gugatan Rekonsensi.?

DALAM POKOK PERKARA :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II diajukan sebagai Tergugat dalam kaitan dengan proses pengalihansertifikat tanah milik Penggugat, karena dilatarbelakangi beberapa peristiwa berikut:

1. Sewaktu Penggugat meminta bantuannya untuk membiayai seluruh proses pemulihan hak Penggugat sebagai pemilik harta gono-gini Tergugat II menyanggupi dengan syarat:
 - a. 50 % dari total harga tanah setelah dikeluarkan biaya-biaya akan menjadi hak Tergugat II dengan ketentuan sanggup memberikan dan menanggung seluruh biaya yang diperlukan untuk semua pengurusan ;
 - b. Biaya-biaya yang menjadi kewajiban Tergugat II meliputi semua pembiayaan terkait pcngurusan dan penerbitan sertifikat atas nama Penggugat. Biaya-biaya yang diperlukan itu meliputi :
 - 1) Pengurusan Pengadilan Banding di Jakarta Timur.
 - 2) Pengurusan Perkara Peninjaun kembali di Mahkamah Agung ;
 - 3) Biaya terkait gugatan sertifikat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Timur;
 - 4) Biaya-biaya lainnya yang sudah disepakati.
 - c. Semua keluhan Penggugat terkait dengan persoalan urusan pada point 2 diatas Penggugat telah sampaikan kepada Tergugat II dengan mengirim surat tetapi Tergugat II tetap mengabaikannya. Surat yang telah Penggugat kirim kepada Tergugat II meliputi :
 - 1). Surat Penggugat kepada Tergugat II tertanggal 9 Februari 2001;
 - 2) Surat Penggugat tertanggal 22 Mei 2001;
 - 3) Surat Penggugat tertanggal 1 Juni 2001;
 - 4) Surat Pengggugat Tertanggal 30 Mei 2001.
 - d. Pengiriman surat-surat tersebut diatas sekaligus membuktikan bahwa Tergugat II secara inkonkreto menghindari dan tidak bersedia menemui Penggugat. Tergugat II tentu tahu jika ketemu dengan Penggugat pasti ditagih pembiayaan yang telah disanggupinya . Kondisi ini menunjukkan bahwa Tergugat II sebenarnya sudah menyalahi janjiinya.
 - e. Dari total biaya yang diberikan oleh Terrgugat II kepada Penggugat tidak lebih kurang dari 300.000.000 (Tiga ratus juta rupiah) selama 19 (Sembilan belas) kali Penyerahan dana pembiayaan dan dalam jarak waktu kurang lebih lima bulan.

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)



Kebanyakan dana yang diserahkan ini tidak dalam bentuk uang tunai.

- f. Menghadapi sikap Tergugat II yang menghindari Penggugat untuk bertemu, Penggugat berusaha sendiri mengurusnya dan juga meminta bantuan Pengacara yaitu Almarhum H.A.Asis Ali,SH. Almarhum H.Asis Ali SH yang bertindak sebagai Pengacara untuk menyelesaikan urusan pengadilan yang dimaksud dalam point 3 a diatas mereka meminta 30 % untuk biaya Pengacara dan hal ini diketahui dan disanggupi oleh Tergugat II.
- g. jika dihitung bahwa Tergugat II berhak memperoleh 50% sebagai jasa penyandang dana dan termasuk jasa pengurusan. Namun Tergugat II tidak terjun langsung mengurus dan dana yang diberikan sangat terbatas serta tidak mencukupi seperti yang dijanjikan. Jadi Hak Tergugat II untuk memperoleh 50 % itu harus dipotong 30% untuk Biaya Pengacara belum termasuk biaya lainnya. Fakta ini membuktikan Tergugat telah menggelapkan hak Penggugat dan oleh sebab itu hal seperti ini pernah dilaporkan ke Polisi oleh Penggugat. Dari segi logika apakah bukan pemerasan jika Tergugat II hanya menyiapkan dana hanya kurang lebih Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tetapi langsung memotong harga tanah Penggugat sebesar 50% atau sebesar Rp 5.643.315.000. (Lima milyar enam ratus empat puluh tiga juta tiga ratus lima belas ribu rupiah).
- h. Dari rangkaian tindakan Tergugat II diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :
 - 1) Tergugat II tidak memenuhi apa yang dijanjikannya sendiri untuk menyediakan pembiayaan sampai urusan tuntas;
 - 2) Penggugat sendiri yang mengurusnya dengan dana Tergugat II yang sangat terbatas dan Penggugat sendiri terpaksa turut mencari dana talangan daripihak lain. Keadaan ini mengakibatkan Penggugat menjual tanah tetapi tenggelam dalam utang-piutang yang tidak seharusnya. Fakta ini menunjukkan bahwa secara financiil memang Tergugat II tidak bertanggung jawab pada saat itu.Oleh sebab itu Tergugat II selalu sembunyi jika Penggugat mendatangi rumahnya. Akhirnya Penggugat menyurat kepadanya seperti yang diungkap diatas pada point 3 c diatas;



- 3) Jadi jika dilihat dari rangkaian peristiwa diatas Nampak jelas bahwa Tergugat II berada dalam situasi :
- a. Tidak sanggup menjadi Penyandang dana tetapi tetap bersifat serakah mau cari untung Rp 5.643.315.000. (Lima milyar enam ratus empat puluh tiga juta tiga ratus lima belas ribu rupiah) dan memperkaya diri secara tidak adil (unjust enrichment);
 - b. Malu tidak mampu memberikan dana lalu dia menghindari pertemuan dengan Penggugat dan terus bersembunyi;
 - c. Dalam situasi seperti ini hubungan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II sebenarnya sudah terputus secara de facto dan de jure, tetapi Penggugat tetap menyelesaikan urusan ini sampai tuntas ;
 - d. tetapi Tergugat II kembali menghubungi Penggugat dengan mengatakan bawa kita ketemu saja karena sudah ada pembeli yang siap membayar.
 - e. Penggugat tidak berpikir panjang maka kembali melakukan pertemuan dengan Tergugat yang hasil akhirnya itu adalah :
 - Tergugat II memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk membayar cicil 4 (empat) sertifikat tanah milik Penggugat;
 - Tergugat tetap memotong 50 % atau Rp 5.643.315.000. (Lima milyar enam ratus empat puluh tiga juta tiga ratus lima belas ribu rupiah).
 - Tergugat I bersama dengan Tergugat II membayar Rp.3.000.000.000(tiga milyar rupiah) kepada Pengacara Almarhum H.A.Asis Ali ,SH, Tetapi dana ini dibebankan kepada Penggugat. Motivasi Tergugat I dan Tergugat II untuk cepat-cepat membayar Pengacara agar urusan cepat tuntas dan sertifikat beralih ketangan mereka tanpa menghiraukan segala kerugian yang dialami oleh Penggugat ;
 - Setelah Tergugat II memperoleh uang hasil penjualan tanah milik Penggugat lalu Tergugat menghilang dan tidak pernah lagi ada dirumahnya meskipun berkali-kali Penggugat mendatangnya sehingga hal itu dilaporkan ke Polisi.



- f. Isi gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat II dan tuntutan (petitum gugatan Penggugat Rekonvensi) kepada Penggugat konvensi senilai Rp 1.885.212.500. (Satu miliar delapan ratus delapan puluh lima juta dua ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) hanya merupakan "pemutar balikan fakta dan show off" bahwa dirinya memang penyandang dana yang bonafide dalam urusan kasus Penggugat.
- g. Tergugat II Konvensi atau Penggugat Rekonvensi telah memperkaya diri secara tidak adil (unjust enrichment) dengan mengambil uang hasil penjualan tanah Penggugat konvensi. Pengambilan uang hasil penjualan tanah ini mudah dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I karena keduanya sudah terjalin dalam persekongkolan jahat. Fakta dan bukti seperti ini tidak bisa disembunyikan .1 Kerugian yang Penggugat alami jelas sekali sehingga laporan Polisi akan berlanjut terus., kecuali Tergugat II dan Tergugat I bersedia memperbaiki keadaan dengan mengembalikan sertifikat tanah Penggugat kepada Keadaan semula restitutio ad integrum).

Dari seluruh rangkaian latar belakang hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat I , maka terbukti jelas secara prima fade evidence bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak punya "itikad baik" didalam menyelesaikan proses jual beli ini secara terbuka dan transparans.

REPLIK TERHADAP TURUT TERGUGAT I :

Jawaban Turut Tergugat I terlalu menyederhanakan fungsi Notaris. Didalam Undang-Undang RI nomor 30 Tahun 2004 dan Kode Etik Notaris Indonesia yang dikeluarkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) menegaskan bahwa :

1. Notaris itu adalah Pejabat Umum (lihat pasal Undang-Undang Jabatan Notaris) ;
2. Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib:
 - Bertindak Jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meningkatkan ilmu Pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan (Lihat Kode Etik Notaris pada Bab III terkait dengan Kewajiban Notaris).

Jika Turut Tergugat I memberikan kebebasan penuh kepada para pihak untuk menuangkan kehendaknya dalam suatu akte autentik, maka sikap seperti itu merendahkan martabat Notaris itu sendiri. Sebab Notaris sebagai Pejabat Umum harus bertindak jujur dan tidak berpihak. Yang menjadi pertanyaan ialah :

- 1) Apakah Notaris masih dapat dikategorikan bertindak jujur terkait dengan Disain Perjajian Pengikatan Jual Beli tertanggal 14 September 2000 yang sangat berat sebelah yaitu rencana dan Hak Tergugat I termasuk pembuatan Perjanjian baru yang mengurangi hak-hak Penggugat dengan seenaknya dimasukkan dalam suatu klausule ;
- 2) Apakah dapat dibenarkan dalam Perjanjian "Surat Kuasa Menjual" ditempel menjadi bagian dari surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- 3) Dalam suatu transaksi yang jumlahnya milyaran dan Tergugat I selaku pelaku bisnis yang terikat dengan kebiasaan bahwa pembayaran tunai suatu transaksi harus dihadiri oleh Pemilik Sertifikat dan tidak boleh diwakilkan . Fakta ini merupakan suatu tindakan kehati-hatian dan ketelitian untuk melindungi kepentingan bersama;
- 4) Notaris seluruh Indonesia memahami benar kebiasaan seperti ini.
- 5) Notaris tetap berkewajiban mengontrol seluruh rencana yang dituangkan oleh para pihak dalam suatu Akta. Menjaga jangan sampai ada pihak yang berjanji menyembunyikan rencana yang dirumuskan dalam suatu kalusule dan klausul itu melanggar atau sangat merugikan pihak lain yang turut bertandatangan dalam Akta yang akan diontetikkan oleh Notaris sebagai Pejabat Umum. Menghadapi situasi seperti ini Kode Etik Notaris mewajibkan para Notaris meningkatkan ilmu Pengetahuan yang telah dimilikinya tidak terbatas ilmu pengetahuan hukum saja dan kenotariatan. Perintah Kode Etik ini harus mampu membongkar disain PPJB yang dibuat oleh Tergugat I dihadapan Notaris.

REPLIK TERHADAP TURUT TERGUGAT III :

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

Jawaban yang diberikan oleh Turut Tergugat III terlalu normative administratif. Inti Persoalan sebenarnya ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di disain oleh Tergugat I. PPJB ini mengidap "cacat yudis" dan harus dibatalkan dan jika hal itu dibatalkan maka dengan sendirinya Akta Jual Beli (AJB) itu menjadi gugur dengan sendirinya. Dibatalkan PPJB atau batal demi hukum, maka AJB dengan sendirinya batal. Dalam Formasi gugatan Badan Pertanahan Nasional di ikut sertakan sebagai Turut Tergugat III agar memahami dan tidak akan melakukan perubahan dalam bentuk balik nama terhadap Sertifikat yang dipersalkan dalam gugatan Penggugat.

Posisi Turut Tergugat III disini memang kelihatannya netral tetapi perlu menyikapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini dan turut memberikan kontribusi didalam memahami beberapa persoalan Pengalihan hak atas tanah :

1. Apakah Surat Kuasa Menjual yang digunakan oleh Tergugat I denganmenandatangani sendiri AJB itu dapat dibenarkan dari segi hukum pertanahan?
2. Apakah Akta Jual Beli yang digunakan oleh Tergugat I yang bertindak sebagai Penjual dan sebagai Pembeli dapat dibenarkan dalam segala situasi dan kondisi dalam konteks hubungan hukum Tergugat I dengan Penggugat dan hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat I dan Penggugat?
3. Kompleksitas hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I Tergugat II dan Penggugat mengakibatkan Akta Jual Beli itu agak semrawut.
4. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dikategorikan telah melakukan Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) menetapkan bahwa penyelesaian sengketa ini harus di dasarkan pada prinsip " Restitutio ad integrum ".

Berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan oleh Penggugat, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak jawaban dan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta benda Tergugat I dan juga ke empat sertifikat tanah sebagai berikut dan juga Hak Milik yang disebutkan dalam Sertipikat tanah yang bersangkutan:
 - a). Sertifikat Hak milik Nomor 901/ Desa Rorotan,
 - b). Sertifikat Hak Milik Nomor 902/ Desa Rorotan,
 - c). Sertifikat Hak Milik Nomor 903/ Desa Rorotan,
 - d). Sertifikat Hak Milik Nomor 904/ Desa Rorotan.Semuanya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 24 Agustus 2000.
4. Menyatakan Terugat I telah lalai memenuhinya kewajibannya berdasarkan akta pengikatan jual beli No. 14 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu notaries di Tangerang dan perjanjian perubahannya yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 16 September 2000.
5. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya membatalkan perjanjian yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 16 Spetember 2000 dan akta perjanjiannya.
6. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya membatalkan perjanjian yang dimaksudkan dalam akta pengikatan jual beli No. 14 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu Notaris di Tangerang.
7. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya membatalkan akta Pengikatan Jual beli no. 14 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 September 2000 di hadapan Turut Tergugat I, ketika itu notaris di Tangerang.
8. Menyatakan Tergugat II yang menyerahkan Kepada Tergugat I untuk melangsungkan jual beli yang dimaksudkan dalam akta jual beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 dihadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, sebagai perbuatan melawan hukum,
9. Menyatakan PerbuatanTergugat I yangmempergunakanKwitansi sebagaimana maksud dalam gugatan dan replik diatas sebagai

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)



dasar jual beli yang dimaksudkan dalam akta jual beli No. 143 yang dibuat oleh tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, sebagai perbuatan melawan hukum.

10. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan Kwitansi pelunasan harga jual beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk melangsungkan jual beli yang dimaksudkan dalam akta jual beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara.
11. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan jual beli yang dimaksudkan dalam akta jual beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara.
12. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan akta jual beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2000 di hadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara.
13. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya membatalkan pencatatan peralihan hak milik (berikut peralihan hak penggugat atas segala sesuatu yang ada diatas tanah yang bersangkutan yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut undang-undang dianggap sebagai bagian dari tanah yang bersangkutan) yang dimaksudkan dalam akta jual beli No. 143 yang dibuat oleh Tergugat I pada Tanggal 26 Oktober 2000 dihadapan Turut Tergugat II, ketika itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, dibuku tanah yang bersangkutan dan keempat sertifikat diatas.
14. Menghukum tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari tergugat I untuk mengembalikan asli dari keempat sertifikat yang disebutkan diatas dalam keadaan baik kepada Penggugat.
15. Menghukum tergugat 1 untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat I memenuhi putusan yang dimohonkan dalam gugatan.
16. Menyatakan tindakan Tergugat I menguasai fisik tanah yang dimaksudkan dalam keempat sertifikat yang disebutkan diatas sebagai perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Menghukum Tergugat I mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp.634.196.725.000, (enam ratus tiga puluh empat miliar seratus Sembilan puluh enam juta dan tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang disebutkan dalam gugatan maupun replik diatas dengan membayarkan jumlah tersebut secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat.
18. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengembalikan fisik tanah yang dimaksudkan dalam keempat sertipikat yang disebutkan dalam gugatan dan replik diatas dalam keadaan kosong kepada Penggugat.
19. Menghukum tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat I memenuhi putusan yang dimohonkan dalam petitum butir 18 diatas.
20. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk mematuhi dan melaksanakan putusan yang diputuskan dalam perkaraini.
21. Menyatakan Bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, ataupun peninjauan kembali.
22. Menetapkan dan membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain; mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan Dupliknya tertanggal 16 Oktober 2013, demikian pula Turut Tergugat III mengajukan Dupliknya tertanggal 16 Oktober 2013, sedangkan Turut Tergugat lainnya tidak mengajukan Duplik.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Foto copy surat Akta Pengikatan Jual Beli No. 14 Tanggal 14 September 2000 antara Marlina Ismail (Penggugat) dengan Harun Ngadimin (Tergugat I),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ratnawati Moeljono, SH

2. Bukti P-2 : Foto copy surat Perjanjian Nomor 16 tanggal 16 September 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh Marlina Ismail (Penggugat) dengan Harun Ngadimin (Tergugat I)
3. Bukti P-3 : Foto copy surat Tanda Terima Laporan Nomor 1564/K/VI/2001, tanggal 11 Juni 2001.
4. Bukti P-4 : Foto copy surat Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 antara Marlina Ismail (Penggugat) dengan Charlie Kartadinata (Tergugat II)
5. Bukti P-5 : Foto copy surat Perjanjian Pembiayaan kerjasama antara Charlie Kartadinata (Tergugat II) dengan Marlina Ismail (Penggugat)
6. Bukti P-6a : Foto copy surat Kuasa tertanggal 28 Juli 1998 dari Marlina Ismail kepada Pengacara Sudiarto SH.
7. Bukti P-6b : Foto copy surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000 antara Marlina Ismail (Penggugat) dengan Charlie Kartadinata (Tergugat II).
8. Bukti P-7a : Foto copy surat tanggal 9 Pebruari 2001 yang dibuat dan ditandatangani oleh Marlina Ismail ditujukan kepada Charlie Kartadinata.
9. Bukti P-7b : Foto copy surat tertanggal 22 Mei 2001 yang dibuat dan ditandatangani oleh Marlina Ismail ditujukan kepada Charlie Kartadinata.
10. Bukti P-7c : Foto copy surat tertanggal 23 Mei 2001 yang dibuat dan ditandatangani oleh Marlina Ismail ditujukan kepada Chalie Kartadinata.
11. Bukti P-7d : Foto copy surat tertanggal 23 Juni 2001 yan dibuat dan ditanda tangani oleh Marlina Ismail ditujukan kepada Charlie Kartadinata.
12. Bukti P-7e : Foto copy surat tertanggal 30 Mei 2001, yang dibuat dan ditandatangani oleh Marlina Ismail ditujukan kepada Sudiarto,SH. Dan Chrlie Kartadinata.
13. Bukti P-8a : Foto copy surat Kuasa tertanggal 5 Juni 1999 dari Marlina Ismail kepada Pengacara H.A.Azis Ali, SH.

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

14. Bukti P-8b : Foto copy surat Pernyataan tertanggal 25 September 2000 tentang jasa Pengacara yang dibuat dan ditandatangani oleh A.Azis Ali,SH.
15. Bukti P-8c : Foto copy Surat Tanda Terima Uang tertanggal 21 September 2000, yang buat dan ditanda tangani oleh H.Azis Ali,SH.
16. Bukti P-8d : Foto copy surat Penerimaan Cek Tunai senilai Rp.2.500.000.000,
17. Bukti P-9a : Foto copy surat Sertifikat Hak Milik Nomot 901/Desa Rorotan Tanggal 6 November 2000, Surat Ukur Nomor 00522/2000 Tanggal 23 Agustus 2000 seluas 7.655 M².
18. Bukti P-9b : Foto copy suratSertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan Tanggal 6 November 2000, Surat Ukur No. 00523/2000 Tanggal 23 Agustus 2000 seluas 18.345 M²,
19. Bukti P-9c : Foto copy suratSertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan Tanggal 6 November 2000, Surat Ukur No. 00525/2000 Tanggal 23 Agustus 2000 seluas 19.850 M².
20. Bukti P-9d : Foto copy suratSertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan Tanggal 6 November 2000, Surat Ukur No. 00524/2000 Tanggal 23 Agustus 2000 seluas 18.645 M²,
21. Bukti P-9e : Foto copy surat Pembayaran PBB dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2009.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai dan telah bermaterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti surat tertanda P-5, P-6a, P-6b, P-7a, P-7b, P-7c, P-7d, P-7e, P-8c, P-9a, P-9b, P-9c, P-9d, P-9e yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, pihak Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T.I-1 : Foto copy suratAkta Pengikatan Jual Beli No. 14 Tanggal 14 September 2000 antara Marlina Ismail (Penggugat) dengan Harun Ngadimin (Tergugat I),

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

yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ratnawati Moeljono, SH

2. Bukti T.I-2 : Foto copy surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000 antara Marlina Ismail (Penggugat) dengan Charlie Kartadinata (Tergugat II),
3. Bukti T.I-3 : Foto copy surat Kuasa tanggal 17 Mei 2000 dari Marlina Ismail (Penggugat) kepada Charlie Kartadinata (Tergugat II),
4. Bukti T.I-4 : Foto copy surat Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 antara Marlina Ismail (Penggugat) dengan Charlie Kartadinata (Tergugat II),
5. Bukti T.I-5 : Foto copy surat Kwitansi Tanggal 30 September 2000 sebesar Rp.11.286.625.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari Harun Ngadimin (Tergugat I) kepada Marlina Ismail (Penggugat)
6. Bukti T.I-6 : Foto copy surat Akta Jual Beli No. 143 Tanggal 26 Oktober 2000, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Weliana Salim, SH. di Jakarta.
7. Bukti T.I-7 : Foto copy surat Akta Jual Beli No. 144 Tanggal 26 Oktober 2000, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Weliana Salim, SH. di Jakarta.
8. Bukti T.I-8 : Foto copy surat Akta Jual Beli No. 145 Tanggal 26 Oktober 2000, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Weliana Salim, SH. di Jakarta.
9. Bukti T.I-9 : Foto copy surat Akta Jual Beli No. 146 Tanggal 26 Oktober 2000, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Weliana Salim, SR di Jakarta.
10. Bukti T.I-10 : Foto copy surat Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan Tanggal 6 November 2000, Surat Ukur No. 00522/2000 Tanggal 23 Agustus 2000 seluas 7.655 M², atas nama Harun Ngadimin (in casu Tergugat I), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara.
11. Bukti T.I-11 : Foto copy surat Sertifikat Hak Milik No. 902/Desa Rorotan Tanggal 6 November 2000, Surat Ukur No. 00523/2000 Tanggal 23 Agustus 2000 seluas 18.345

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)



M², atas nama Harun Ngadimin (in casu Tergugat I), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara.

12. Bukti T.I-12 : Foto copy surat Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan Tanggal 6 November 2000, Surat Ukur No. 00525/2000 Tanggal 23 Agustus 2000 seluas 19.850 M², atas nama Harun Ngadimin (in casu Tergugat I), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara.
13. Bukti T.I-13 : Foto copy surat Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan Tanggal 6 November 2000, Surat Ukur No. 00524/2000 Tanggal 23 Agustus 2000 seluas 18.645 M², atas nama Harun Ngadimin.
14. Bukti T.I-14 : Foto copy surat Berita Acara Serah Terima Tanah, Tanggal 25 September 2000 dari H. Abdul Aziz Ali, SH selaku penanggung jawab dan pengawas atas ke 4 (empat) bidang tanah milik Ny. Marlina Ismail (in casu Penggugat) kepada Harun Ngadimin (In casu Tergugat I) selaku Pembeli
15. Bukti T.I-15 : Foto copy surat Kwitansi Tanggal 23 November 2000 sebesar Rp. 3.551.912.500,- (tiga milyar lima ratus lima puluh satu juta sembilan ratus dua betas ribu lima ratus rupiah).
16. Bukti T.I-15a : Foto copy surat Bilyet Giro Bank Artha Graha No. BD 022153, Tanggal 23 November 2000 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
17. Bukti T.I-15b : Foto copy surat Bilyet Giro Bank Artha Graha No. BD 022154, Tanggal 23 Desember 2000 sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah).
18. Bukti T.I-15c : Foto copy surat Bilyet Giro Bank Artha Graha No. BD 022155, Tanggal 23 Januari 2001 sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah).
29. Bukti T.I-15d : Foto copy surat Bilyet Giro Bank Artha Graha No. BD 022156, Tanggal 23 Februari 2001 sebesar



Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah).

20. Bukti T.I-15e : Foto copy surat Bilyet Giro Bank Artha Graha No. BD 022159, Tanggal 23 Maret 2001 sebesar Rp.601.912.500,- (enam ratus satu juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah).

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai dan telah bermaterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti surat tertanda T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-14, T.I-15, T.I-15a, T.I-15b, T.I-15c, T.I-15d, T.I-15e yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, pihak Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T.II-1 : Foto copy surat Pernyataan tanggal 08 Juni 1998, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Ny.Marlina Ismail.
2. Bukti T.II-2 : Foto copy surat Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998.
3. Bukti T.II-3 : Foto copy surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000.
4. Bukti T.II-4 : Foto copy surat Catatan tanggal 3 April 2000 pada peta atau gambar situasi tanah SHM Nomor 626, SHM Nomor 628, SHM Nomor 630, SHM Nomor 631 didalam Gambar Inventarisasi Nomor 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991.
5. Bukti T.II-5 : Foto copy surat Kuasa tanggal 17 Mei 2000
6. Bukti T.II-6 : Foto copy surat Pernyataan tanggal 10 Juli 2000
7. Bukti T.II-7 : Foto copy surat Pernyataan tanggal 25 September 2000, yang dibuat dan ditanda tangani oleh H.Abdul Azis Ali, SH.
8. Bukti T.II-8 : Foto copy surat Kwitansi tanda terima tanggal 30 September 2000.
9. Bukti T.II-9 : Foto copy surat Kwitansi Pembayaran tanggal 13 Pebruari 2001 dari Charlie Kartadinata kepada H.Abdul Azis Ali, SH. Untuk biaya penanganan perkara Kasasi.
10. Bukti T.II-0 : Foto copy salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4070/K/Pdt/1998.



Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas tidak dapat ditunjukkan surat aslinya, kecuali bukti surat tertanda T.II-9 yang dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai dan telah bermaterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah..

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, pihak Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti TT.III-1 : Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 901/Rorotan, seluas 7.655 M² atas nama Harun Ngadimin, surat ukur Nomor 00522/2000, yang diterbitkan pada tanggal 24-08-2000.
2. Bukti TT.III-2 : Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 902/Rorotan, seluas 18.345 M² atas nama Harun Ngadimin, Gambar situasi tanggal 23-08-2000 Nomor 00523/2000, yang diterbitkan pada tanggal 24-08-2000.
3. Bukti TT.III-3 : Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 903/Rorotan, seluas 19.850 M² atas nama Harun Ngadimin, Gambar situasi tanggal 23-08-2000 Nomor 005252/2000, yang diterbitkan pada tanggal 24-08-2000.
4. Bukti TT.III-4 : Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 904/Rorotan, seluas 18.645 M² atas nama Harun Ngadimin, Gambar situasi tanggal 23-08-2000 Nomor 00524/2000, yang diterbitkan pada tanggal 24-08-2000.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai dan telah bermaterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.

Menimbang, bahwa untuk pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan bukti surat maupun saksi.

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan kesimpulannya, demikian pula pihak tergugat I dan tergugat II mengajukan kesimpulannya tertanggal 22 Januari 2014, sedangkan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-III tidak mengajukan kesimpulan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan adalah



merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KOMPENSI :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dalam Jawaban pertamanya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Kompetensi Absolut : Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, namun yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara .
2. Kompetensi Relatif : Penggugat telah kehilangan haknya untuk melakukan penuntutan atas pencatatan peralihan hak milik atas nama Tergugat I ke dalam (i). Sertifikat Hak Milik No. 901/Desa Rorotan, (ii).Sertifikat Flak Milik No. 902/Desa Rorotan, (iii). Sertifikat Hak Milik No. 903/Desa Rorotan, dan (iv). Sertifikat Hak Milik No. 904/Desa Rorotan, karena sudah melewati batas waktu 5 tahun atau daluwarsa.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kewenangan mengadili absolut maupun kompetensi Relatif tersebut diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu telah menjatuhkan putusan sela Nomor 130/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, tanggal 16 Oktober 2013 yang pada pokoknya amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi dari pihak Tergugat I mengenai kewenangan mengadili.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 130/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, antara Marlina Ismail sebagai Penggugat melawan Harun Ngadimin (Tergugat I) ; Charlie Kartadinata (Tergugat II), Ratnawati Moeljono, S.H., (Turut Tergugat I), Weliana Salim, S.H (Turut Tergugat II), Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara (Turut Tergugat III).
3. Memerintahkan pihak Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini.



4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai dengan adanya putusan akhir..

Menimbang, bahwa selain itu, terhadap surat gugatan Penggugat, pihak Tergugat I dan Turut Tergugat III pada pokoknya mengajukan eksepsilainnya sebagai berikut:

A. Gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan Kabur (obscuur libel), oleh karena :

1. Penggugat telah salah dan keliru dalam dalil gugatannya kalau Akta Jual Beli No. 143 sebagai dasar pengalihan hak atas ke-4 sertifikat, yaitu sertifikat Hak Milik No. 901/Rorotan, sertifikat Hak Milik No. 902/Rorotan, sertifikat Hak Milik No. 903/Rorotan, sertifikat Hak Milik No. 904/Rorotan. Oleh karena pada kenyataannya terhadap Akta Jual Beli No. 143 hanya dipergunakan untuk pengalihan hak atas sertifikat Hak Milik No. 901/Rorotan saja, sedangkan ke-3 sertifikat lainnya tidak berdasarkan kepada Akta Jual Beli No. 143.
2. Penggugat dalam gugatannya telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan Wanprestasi (inkar janji) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan yang sama, hal ini terlihat dalam posita gugatan pada halaman 2 angka 2 dan halaman 3 yang mendalilkan bahwa yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 14 September 2000, yang kemudian oleh Penggugat dan Tergugat I dirubah dengan Perjanjian tanggal 16 September 2000, namun dalam posita gugatan halaman 4 angka 13 sampai dengan angka 17, Penggugat juga telah mendalilkan bahwa Tergugat I telah bertindak secara melawan hukum. Demikian pula pada petitum angka 3 gugatannya, Penggugat menuntut agar Tergugat I dinyatakan telah lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 14, akan tetapi pada petitum angka 8 gugatannya Penggugat juga menuntut agar perbuatan Tergugat I dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

B. Gugatan Penggugat Daluwarsa (lewat waktu), oleh karena :

1. Gugatan penggugat baru didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11-04-2013 sementara obyek sengketa/perkara telah terbit peralihannya pada tanggal 06-11-2000, sehingga sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960



Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah jangka waktunya 5 (lima) tahun.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, pihak Penggugat memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat III dalam eksepsinya tersebut diatas sudah memasuki materi pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil eksepsi pihak Tergugat I dan Turut Tergugat III serta tanggapan pihak Penggugat atas eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa setelah memperhatikan gugatan penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, maupun Replik Penggugat, yang menjadi dasar gugatan Penggugat secara jelas adalah perbuatan melawan hukum ex pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat, penyebutan akta-akta perijinan dalam suatu gugatan tidak berarti gugatan tersebut didasarkan pada Wanprestasi, oleh karena itu hal yang demikian itu tidak menjadikan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas
- Bahwa selanjutnya mengenai peralihan hak atas tanah sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I itu tidak hanya berdasarkan akta jual beli Nomor 143, tetapi berdasarkan Akta Jual Beli lainnya adalah memerlukan adanya pembuktian, sehingga hal yang demikian itu sudah memasuki materi pokok perkaranya, oleh karena itu tidak menjadikan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas.
- Bahwa mengenai gugatan Penggugat adalah dikatakan daluarsa adalah tidak tepat, oleh karena tuntutan penggugat dalam gugatannya bukan persoalan pembatalan sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, melainkan adanya proses jual beli yang melawan hukum, sehingga sertifikat yang terbit atas dasar proses peralihan hak jual beli tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum. Gugatan penggugat yang demikian itu tidak menjadi daluarsa.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat III adalah tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum oleh karena itu ekspresi tersebut harus ditolak seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum mengenai dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai hak milik atas 4 (empat) bidang tanah, yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 091/Rorotan, SHM Nomor 092/Rorotan, SHM Nomor 093/Rorotan, SHM Nomor 094/Rorotan, kemudian keempat bidang tanah tersebut oleh Penggugat dijual kepada Tergugat I melalui perantara Tergugat II dengan harga Rp11.286.630.000,- (sebelasmiliar, dua ratus delapan puluh enam juta, enam ratus tiga puluh ribu rupiah) atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 14 September 2000 dan Perjanjian Nomor 16 tanggal 16 September 2000, kemudian Tergugat I membayar kepada Penggugat sebagian dari Harga Jual Beli, yakni sebesar Rp.6.722.337.500,- (enam miliar, tujuh ratus dua puluh dua juta, tiga ratus tiga puluh tujuh ribu, lima ratus rupiah), dan Penggugat telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No. 901, Sertipikat Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904 dan Fisik Tanahnya dalam kosong kepada Tergugat I.
2. Bahwa pada akhir bulan September 2000, Penggugat mendapatkan kabar dari Tergugat II yang menjadi perantara Penggugat dan Tergugat I, bahwa Tergugat I telah siap melunasi sisa Harga Jual Beli sebesar Rp.4.564.292.500,- (empat miliar, lima ratus enam puluh empat juta, dua ratus sembilan puluh dua ribu, lima ratus rupiah); oleh karena Penggugat mempercayai Tergugat II, maka Penggugat menitipkan kwitansi pelunasan Harga Jual Beli kepada Tergugat II dengan harapan, kwitansi tersebut akan diserahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I pada saat Tergugat I telah melunasi seluruh Harga Jual Beli kepada Penggugat, Namun kenyataannya, Tergugat II secara tidak beritikad baik telah menyerahkan Kwitansi tersebut kepada Tergugat I meskipun Penggugat belum pernah menerima kekurangan Harga Jual Beli dari Tergugat I.

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)



3. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2000, Tergugat 1, secara melawan hukum, dengan mendasarkan diri pada kuasa yang diberikan oleh Penggugat dalam Akta No. 14, membuat dan menandatangani akta jual beli No. 143 dihadapan Turut Tergugat II. Selanjutnya atas permohonan Tergugat I, Turut Tergugat III telah mencatat peralihan kepemilikan Hak Milik tersebut dari Penggugat kepada Tergugat 1 dalam masing-masing Sertipikat Hak Milik No. 901, Sertipikat Hak Milik No. 902, Sertipikat Hak Milik No. 903, dan Sertipikat Hak Milik No. 904 dan buku tanah yang bersangkutan;
4. Bahwa Rangkaian perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat I belum melunasi harga pembelian tanah namun Tergugat I sudah menggunakan akta Nomor 14, tanggal 14 September 2000 untuk melakukan proses jual beli tanah tersebut beserta peralihan haknya.

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II memberikan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa tidak benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena kewajiban Tergugat I sebagai Pembeli telah melaksanakan seluruh pembayaran atas pembelian 4 bidang tanah milik Penggugat yaitu sebesar Rp.11.286.625.000,- yang dibayarkan baik secara langsung kepada Penggugat maupun melalui Tergugat II sebagai perantara yang dipercayakan oleh Penggugat. Dan dengan dilunasinya harga pengikatan jual beli tersebut maka Penggugat telah mengeluarkan kwitansi pelunasan yaitu Kwitansi tertanggal 30 September 2000 yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri. Dengan Demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan pelunasan terhadap sisa harga jual beli sebesar Rp.4.564.292.500,- kepada Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sepatutnyalah dalil Penggugat tersebut diatas haruslah ditolak dan dikesampingkan.
2. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat, oleh karena harga jual beli tanah Penggugat dengan Tergugat I adalah sebesar Rp. 11.286.625.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) oleh Tergugat I telah dibayar lunas harga tanah sesuai dengan Kwitansi Tanda



Terima tanggal 30 September 2000. Dan sesuaidengan daill gugatan Penggugat telah mengakui menerima pembayaran sebesar Rp.6.722.337.500,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp.4.564.292.500,- telah diterima oleh Tergugat II sebagai perantara Penggugat dan oleh Tergugat II dipergunakan untuk membayar terdiri dari PPh 5% sebesar Rp. 644.950.000,- (enam ratus empat puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya sertifikat sebesar Rp.967.425.000,- (sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah), serta sisanya kurang lebih Rp.2.951.912.500,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh satu juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) telah diterima oleh Tergugat II, oleh karenanya adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat II menyerahkan Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000 merupakan perbuatan melawan hukum, karena pada faktanya Tergugat I telah melunasi seluruh kewajibannya selaku pembeli pada Penggugat selaku penjual. Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000 dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh Penggugat secara hukum berfungsi sebagai akta transport perpindahan hak penjual pada pembeli.

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan dalil gugatan penggugat dan Tanggapan dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, pada hakekatnya pokok sengketa ini secara substansial bertitik tolak pada adanya Kwitansi Tanda Terima tanggal 30 September 2000, apakah Terugat I sudah membayar lunas harga jual beli tanah sebesar Rp.11.286.625.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat. oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai kwitansi tersebut apakah mempunyai nilai pembuktian menurut hukum, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mengakui dalam melakukan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah melalui jasa perantara Tergugat II.
2. Bahwa dalam melakukan jual beli tanah, antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan pengikatan jual beli terlebih dahulu



sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 , tanggal 14 September 2000 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (vide bukti P-1 atau bukti T.I-1) dan bukti Akta ini dibuat sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata, maka bukti Akta tersebut merupakan Akta Otentik yang sah menurut hukum.

3. Bahwa dari fakta yang diakui oleh Penggugat adalah bahwa Penggugat telah menerima pembayaran sebagian harga tanah yaitu sebesar Rp.6.722.337.500,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).
3. Bahwa mengenai kekurangan harga tanah Penggugat mempercayakan kepada Tergugat II untuk menyerahkan kwitansi tanda terima pelunasan harga tanah tertanggal 30 September 2000 kepada Tergugat I apabila telah dibayar lunas. Dan oleh Tergugat I kekurangan harga tanah tersebut sebesar Rp.4.564.292.500,- telah dibayar lunas dan diserahkan kepada Tergugat II, demikian pula Tergugat II mengakui menerima kekurangan harga tanah tersebut dan oleh Tergugat II dipergunakan untuk membayar terdiri dari PPh 5% sebesar Rp.644.950.000,- (enam ratus empat puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya sertifikat sebesar Rp.967.425.000,- (sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah), serta sisanya kurang lebih Rp.2.951.912.500,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh satu juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) telah diterima oleh Tergugat II, sehingga kwitansi tanda terima pelunasan harga tanah tertanggal 30 September 2000 diserahkan kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa kwitansi tanda terima pelunasan harga tanah tertanggal 30 September 2000 (vide bukti T.I-) adalah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan diakui kebenarannya oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sah dan mempunyai nilai pembuktian menurut hukum. Sedangkan mengenai kekurangan harga tanah sebesar Rp.4.564.292.500,- yang telah dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui Tergugat II adalah tanggungjawab Tergugat II kepada Penggugat selaku perantara Penggugat dalam jual beli tanah tersebut untuk menyerahkannya kepada Penggugat. Dalam hal pembayaran kekurangan harga tanah tersebut oleh Tergugat II tidak diserahkan kepada Penggugat adalah tidak menyebabkan kwitansi



tanda terima pelunasan harga tanah tertanggal 30 September 2000 (vide bukti T.I-5) menjadi batal atau tidak sah, oleh karena pembeli yang beritikad baik harus dilindungi menurut hukum. Demikian pula tindakan Tergugat II yang menyerahkan kwitansi tertanggal 30 September 2000 kepada Tergugat I adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I sudah membayar lunas harga tanahnya.

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 5 Akta Nomor 14 tanggal 14 September 2000, Kwitansi tertanggal 30 September 2000 (Bukti T.I-5) yang dikeluarkan oleh Penggugat adalah merupakan tanda bukti pelunasan harga tanah, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan pasal 5 tersebut dengan dibayar lunasnya harga tanah, maka kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah berlaku sah dan mengikat.

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Nomor 14, tanggal 14 September 2000 (bukti P-1 atau bukti T.I-1) dan Kwitansi tertanggal 30 September 2000 (bukti T.I-5) adalah sah dan mempunyai nilai pembuktian, maka tindakan Tergugat I dengan mendasarkan pada kedua bukti tersebut untuk melakukan transaksi jual beli tanah dihadapan Turut Tergugat II dan mendaftarkan peralihan haknya kepada Turut Tergugat III sebagaimana tersebut dalam :

1. Sertipikat Hak Milik No. 901/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail (Penggugat) luas 7.655 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00522/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin (TergugatI) berdasarkan Akta Jual Beli No. 158/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH. (vide bukti T.I-6 dan bukti T.I-10 atau bukti TT.III-1) Adalah sah menurut hukum.
2. Sertipikat Hak Milik No. 902/Rorotan Terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail (Penggugat) seluas 18.345 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00523/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin berdasarkan Akta Jual Beli No. 144/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH. (Turut Tergugat II), (vide bukti T.I-7 dan bukti T.I-11 atau bukti TT.III-2) Adalah sah menurut hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertipikat Hak Milik No. 903/Rorotan Terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail (Penggugat) seluas 19.850 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00525/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin(Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 145/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH./Turut Tergugat II(vide bukti T.I-8 dan bukti T.I-12 atau bukti TT.III-3) Adalah sah menurut hukum.
4. Sertipikat Hak Milik No. 904/Rorotan terbit tanggal 24 Agustus 2000 atas nama Nyonya Marlina Ismail (Penggugat) seluas 18.645 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 00524/2000 pada tanggal 06-11-2000 terjadi peralihan hak kepada Harun Ngadimin (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 146/2000 tanggal 26-10-2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Weliana Salim, SH./Turut Tergugat II(vide bukti T.I-9 dan bukti T.I-13 atau bukti TT.III-4) Adalah sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan hukum tersebut, telah terbukti bahwa tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam proses terjadinya jual beli tanah milik Penggugat adalah sah menurut hukum, oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan Para tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti kebenarannya, oleh karena itu gugatan Penggugat yang mendasarkan adanya perbuatan melawan hukum tersebut harus ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat berada dipihak yang kalah, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan pasal 118 HIR, Penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini.

DALAM REKONPENS I :

Menimbang, bahwa Tergugat II Konpensi dalam jawaban pertamanya telah mengajukan gugatan Rekonsensi kepada Penggugat Konpensi yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :Tergugat Rekonsensi telah melakukan wanprestasi, karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian tanggal 5 Agustus 1998 jo. Surat Pernyataan Bersama tanggal 3 April 2000, jo CATATAN tanggal 3 April 2000 pada peta/gambar situasi tanah SHM No.626, SHM No.628, SHM No. 630 dan SHM No.631 didalam



Gambar-Inventarisasi No. 31/KH/1991 tanggal 16 Januari 1991, yaitudalam penjualan tanah milik Penggugatdengan perolehan harga setelah dikurangi pajak dan pembuatan sertifikat,maka sisa uang hasil penjualan tanah sebesar Rp.9.674.250.000,- secara hukum harus dibagi 2 (dua) antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dengan hak masing-masing sebesar Rp.4.837.125.000,- (empat milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), tetapi pada kenyataannya Penggugat Rekonpensi hanya menerima kurang lebih Rp. 2.951.912.500,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh satu juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah), sedangkan Tergugat Rekonpensi telah menerima pembayaran sebesar Rp.6.722.337.500,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sehingga Penggugat Rekonpensi telah dirugikan sebesar Rp.1.885,212,500,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh lima juta dua ratus dua belas ribu lima ratus rupiah), maka secara hukum Tergugat Rekonpensi berkewajiban untuk mengembalikan hak Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.1.885,212,500,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh lima juta dua ratus dua belas ribu lima ratus rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah membantahnya sebagai berikut :

-- Bahwa Penggugat Rekonpensi atau Tergugat II dalam Konpensi tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat Rekonpensi sebab pokok Persoalan yang diajukan oleh Penggugat Konpensi adalah soal proses jual-beli yang berlandaskan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Konpensi dengan Tergugat I. Sedangkan Tergugat II mengajukan gugatan Rekonpensi kepada Penggugat Konpensi terkait soal pembagian hasil penjualan tanah Penggugat kepada Tergugat I. Persoalan proses jual-beli dan soal pembagian hasil jual beli adalah dua hal yang berbeda sehingga gugatan Rekonpensi harus ditolak atau dikesampingkan karena keliru (Pasal 132 huruf a HIR /157 RBg).

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat rekonpensi/Tergugat II Konvensiyang pada hakekatnya secara substansial bertitik tolak pada adanya perjanjian mengenai pembagian hasil penjualan tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dalam hal ini tidak ada kaitannya dengan pokok gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi yang menyangkut sahnyanya jual beli tanah obyek sengketa, oleh karena itu gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi harus diajukan gugatan tersendiri.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan penggugat rekonvensi/Tergugat II Konevensi harus ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap biaya perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan ditolak, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Rekonpensi adalah nihil.

Mengingat, ketentuan pasal 1365 KHUPerdata Jo. Pasal 136HIR dan peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

I. DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

-- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III.

Dalam Pokok Perkara :

-- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM REKONPENSI :

-- Menolak gugatan Penggugat rekonpensi / Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya.

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

-- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.4.646.000 (empat juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari : **Rabu, Tanggal 29 Januari 2014**, oleh kami : **PUJIASTUTI HANDAYANI, SH.MH.** sebagai Hakim Ketua, **SULISTİYONO, SH.** dan **ZAINURI, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan didalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut pada hari **Rabu, tanggal 12 Pebruari 2014**, dengan dihadiri Hakim anggota tersebut, dibantu BENEDICTUS P.L, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III, tanpa dihadiri Kuasa Turut Tergugat I dan Turut tergugat II.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,



1.SULISTIYONO, SH..

PUJIASTUTI HANDAYANI, SH.MH

2.ZAINURI, SH.

PANITERA PENGANTI,

BENEDICTUS P.L, SH..

Perincian Biaya :

- PNBP	:	Rp.	30.000,-
- ATK	:	Rp.	75.000,-
- Panggilan	:	Rp.	4.500.000,-
- PNBP Pgl. P & T	:	Rp.	30.000,-
- Redaksi	:	Rp.	5.000,-
- <u>Materai</u>	:	Rp.	<u>6.000,-</u>
J u m l a h	:	Rp.	4.646.000,-

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)