



PUTUSAN

Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

M. JUSUF ZAINAL, beralamat di Komplek TVRI Kemanggisan Rt 001/Rw.013 Palmerah Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gunawan Nanung, S.H., Toddy Laga Buana, S.H. dan Andy Santika, S.H., para Advokat & Pengacara Gunawan Nanung & Rekan, berkantor di Komplek Perkantoran Grogol Permai Blok D/17, Jalan Dr. Latumenten Raya, Jakarta Barat 11460, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2017, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

Lawan :

1. **R. JOHANES SARWONO, S.H.**, Notaris, beralamat di Komplek Lebak Lestari Indah, Jalan Melati Lestari Blok N Nomor 29, Lebak Bulus/Jalan Intan C.23, Kompleks Pertamina, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Terbanding semula Tergugat;
2. **HENDRO SUMAMPOW**, beralamat di Permata Hijau F.II/39, RT 019/RW 010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Damianus H. Renjaan, S.H.,M.H. dan Ponco Atmono, S.H., para Advokat, berkantor di Damianus Renjaan (DR) Law Office, Jalan Tanah Abang III Nomor 6, Jakarta 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 058/DR/XII/17 tertanggal 4 Desember 2017, selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
3. **EDY DANAR TJOKRONEGORO**, beralamat di Jalan Puri Pesanggrahan III/I, RT 01/RW 014, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 95/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 7 Februari 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. yang telah diputus pada tanggal 22 Agustus 2017 dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Februari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 Februari 2017 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah penggarap sekaligus sebagai Bezitter yang beritikad baik atas tanah garapan seluas 4.328 M2 (empat ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi), di Jalan Daan Mogot 346-348, RT 006/RW 03, Jakarta Barat, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang didapat berdasarkan Pelepasan dan Penyerahan Tanah Garapan tertanggal 28 Februari 2005 dari Almarhum BOIM SUKIDJO dan berdasarkan Surat Rekomendasi dari Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan tertanggal 17 Februari 1986 Nomor 41/1.711.03/1986 serta Hak Garap Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Nomor 6389 serta Surat Rekomendasi Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan tertanggal 18 Desember 2007 Nomor 16/1.711.01 (vide P-1 a P-1 b);
2. Bahwa, atas tanah tersebut selama ini digunakan sebagai tempat usaha oleh PT Bina Exprotama (BINEX) bergerak dalam bidang pabrikan memproduksi jok mobil dan karoseri oleh Almarhum Boim Sukijo, yang kemudian dilanjutkan oleh Penggugat sebagai tempat usaha bengkel dan terakhir disewakan kepada pihak lain meneruskan usaha bengkel, pencucian mobil dan pengecatan mobil/dengan teknologi oven;
3. Bahwa pada bulan Januari 2007 telah datang Tergugat ke kantor Penggugat di Jalan Daan Mogot 346-348 RT 006/RW 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dengan sdr. Toni sebagai perantara tanah dan kemudian mengenalkan Tergugat yang sebelumnya tidak dikenal oleh Penggugat dan mengaku profesinya

Halaman 2 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Notaris/PPAT Senior yang berkantor di Triguna Bina Lt. II, Jalan Melawai V Nomor 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan menurutnya Tergugat adalah ahli dalam masalah tanah dan sangat berpengalaman mengurus surat-surat tanah garapan;

4. Bahwa dalam pertemuan selanjutnya dilanjutkan ke kantor Tergugat di Gedung Triguna Bina Lt. II, Jakarta Selatan dan waktu itu Tergugat mengatakan ada pembeli serius yang akan membeli tanah garapan Penggugat dalam keadaan apa adanya dan oleh karena itu Tergugat akan mempelajari mengenai kelengkapan surat-surat garapan Penggugat, kemudian Tergugat meminta data-data yang ada mengenai tanah garapan karena apabila ada kekurangannya akan diurus langsung oleh Penggugat;
5. Bahwa atas permintaan Tergugat tersebut, Penggugat kemudian menyerahkan dokumen-dokumen tanah garapan kepada Tergugat berupa :
 - Putusan MA RI Nomor 1059.K/Pid/1996 tertanggal 21 Maret 1997;
 - Putusan Perdata MA RI 174/Pdt/G/1989 tertanggal 30 Mei 1994;
 - Satu berkas surat-surat lainnya yang berhubungan dengan tanah garapan Penggugat;
6. Bahwa setelah menerima surat-surat tersebut di atas Tergugat mulai mengurus sendiri apa yang kurang dari surat-surat tersebut termasuk melunasi pembayaran PBB dan pengurusan surat lain guna melengkapi syarat-syarat sertifikasi atas tanah garapan tersebut;
7. Bahwa pada bulan Desember 2007 Penggugat dipanggil ke kantor Tergugat dan diperkenalkan dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang bernama HENDRO SUMAMPOUW dan EDDIE DANAR TJOOKRONEGORO, keduanya mengaku berasal dari Kota Solo dan mengaku sebagai boss besar, yang akan membeli atau/mengoper atas tanah garapan dari Penggugat. Waktu itu Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengobrol akrab dan memperbincangkan soal bisnis besar tanah di Medan yang mana pembicaraan tersebut menambah keyakinan Penggugat akan kredibilitas Tergugat dan Para Turut Tergugat yang memang sangat meyakinkan Penggugat akan bisa mengurus segala sesuatu mengenai surat-surat tanah garapan Penggugat;
8. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2008 dibuatlah Akte Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomer 3 di mana Turut Tergugat I sebagai pembeli dan Penggugat sebagai penjual atas tanah seluas 4328 m² yang terletak di Jalan Daan Mogot 346-348 RT 006/RW 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan harga

Halaman 3 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Dalam waktu yang bersamaan oleh Tergugat juga dibuat Akte Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 5 oleh Tergugat, dimana Turut Tergugat II sebagai pembeli dan Penggugat sebagai penjual atas tanah seluas 4.328 m² yang terletak di Jalan Daan Mogot 346-348, RT 006/RW 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan harga Rp4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

Kedua Akte tersebut baru diterima Penggugat lebih dari 6 (enam) bulan kemudian yaitu pada akhir September 2008 sedangkan Tergugat tidak pernah membacakan kedua Akte tersebut di depan Penggugat;

9. Bahwa Penggugat sebagai orang yang awam Hukum dan telah percaya penuh kepada Tergugat tentunya menurut saja apa yang diperintahkan Tergugat, apalagi Tergugat telah mengatakan di hadapan Penggugat dan Para Turut Tergugat bahwa ia menjamin akan lancarnya semua prosedur sertifikasi dan akan menanggung segala resiko apapun mengenai jual beli atas tanah garapan Penggugat;
10. Bahwa dalam proses jual-beli dan penerbitan Akte atas tanah tersebut telah terjadi kejanggalan yang nyata dimana sebidang tanah seluas 4.328 M² telah dibeli keseluruhannya oleh dua orang pembeli dengan 2 (dua) akta jual-beli yang sama dengan tanggal yang sama yaitu pada hari Selasa tanggal 4 bulan Maret Tahun 2008 (4-3-2008), pukul 11 : 00 – 11:30 WIB, tetapi Nomor Aktenya berbeda yaitu Akta Jual Beli Nomor 3 dan Akta Jual Beli Nomor 5 yang masing-masing di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama/yaitu Tergugat (bukti P-2 dan P-3);
11. Bahwa yang lebih mengherankan lagi adanya kejanggalan yang lain di mana harga tanah tersebut satu sama lain berbeda, untuk Akta Nomor 3 tanah seluas 4.328 M² dengan harga Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang mana pembelinya saudara Eddie Danar Tjondronegoro/Turut Tergugat II, sedangkan Akta Nomor 5 pembelinya adalah saudara Hendry Sumampouw/Turut Tergugat I dengan harga Rp4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) akan tetapi yang tercantum dalam tanda terima antara Hendry Sumampouw/Turut Tergugat I dan Sarwono (Notaris)/Tergugat adalah Rp8.656.000.000,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta rupiah) dan diterima sebelum adanya transaksi jual-beli yaitu pada tanggal 19 Desember 2007 sedangkan akta jual-belinya baru dibuat pada tanggal 4 Maret Tahun 2008 dan akta tersebut tidak dibacakan di hadapan

Halaman 4 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, jadi dengan demikian uang tersebut diterima oleh Tergugat sebelum terjadinya jual-beli sebagaimana Akta Nomor 3 dan Akta Nomor 5;

12. Bahwa Akta yang dibuat dengan cara yang tidak sepatutnya tentunya merupakan kesepakatan atau perikatan yang cacat hukum dan tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perikatan atau perjanjian sehingga patut dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap Penggugat;
13. Bahwa uang sebesar Rp8.656.000.000 (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta rupiah) sama sekali tidak pernah diterima oleh Penggugat, tetapi dilain pihak Penggugat diwajibkan untuk mengosongkan tanah dan bangunan dari para penyewa, yaitu bengkel, penghuni kantor dan para karyawan dari Yayasan PT Bina Exprotama (BINEX) dan kemudian oleh Tergugat diserahkan penguasaannya oleh Turut Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya menerima uang biaya pengosongan untuk penghuni. (bukti P -4, bandingkan dengan P- 2 dan P-3);
14. Bahwa sisa uang dari biaya pengosongan penghuni tersebut seluruhnya dikuasai oleh Tergugat sebesar Rp5.700.000.000,- (lima milyar tujuh ratus juta rupiah), sebagaimana tanda terima uang titipan tertanggal 22 Juni 2009 dan Penggugat sudah berkali-kali menagih kepada Tergugat akan tetapi sama sekali tidak diindahkan bahkan Tergugat selalu menghindar dengan alasan yang tidak jelas, sedangkan sementara itu tanah sudah dalam keadaan kosong dan dikuasai oleh Turut Tergugat I;
15. Bahwa tindakan Tergugat yang selalu menghindar dari tanggung jawabnya terhadap Penggugat dan tidak menyerahkan uang hak Penggugat adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
16. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut telah mendudukan Penggugat dalam kedudukan yang merugi dan apabila kerugian tersebut diperinci adalah sebagai berikut :
 1. Uang titipan yang selama 7 (tujuh) tahun tidak diserahkan kepada Penggugat, apabila diperhitungkan dengan bunga Bank umum sebesar 6%, maka keuntungan yang diharapkan adalah $6\% \times \text{Rp}5.700.000.000,-$ (lima milyar tujuh ratus juta rupiah) disimpan di Bank umum, maka bunga bank adalah sebesar Rp5.700.000.000,- (lima milyar tujuh ratus juta rupiah) $\times 7 = \text{Rp}8.094.000.000,-$ (delapan milyar sembilan puluh empat juta rupiah);

Halaman 5 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adalah wajar apabila Penggugat mohon agar diletakkannya sita jaminan terhadap harta benda Tergugat yang sekiranya cukup untuk memenuhi tuntutan kerugian dari Penggugat terutama :

- Sebuah bangunan rumah yang dikenal di Jalan Intan C 23, Komplek Pertamina, Jakarta Selatan, milik Tergugat dan barang-barang bergerak yang ada di dalamnya;
- Sebuah bangunan rumah dan barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang dikenal Jalan Komplek Lebak Lestari Indah Blok IV, Jalan Melati Nomor 29, Lebak Bulus, Jakarta Selatan;

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memutuskan :

DALAM PROVISI (terlebih dahulu) :

- Meletakkan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) terhadap harta benda Tergugat berupa :
 - Sebuah bangunan rumah milik Tergugat yang dikenal di Jalan Intan C 23, Komplek Pertamina, Jakarta Selatan serta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya;
 - Sebuah bangunan rumah milik Tergugat dan barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang dikenal Jalan Komplek Lebak Lestari Indah Blok IV, Jalan Melati Nomor 29, Lebak Bulus, Jakarta Selatan;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima seluruh gugatan Penggugat;
- Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum/*Onrechtmatigedaad*;
- Menyatakan Penggugat adalah sebagai penggarap sekaligus sebagai Bezitter yang beriktikad baik atas tanah seluas 4328 m2 yang terletak di Jalan Daan Mogot 346-348 RT 006/RW 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dengan batas-batas :
 - Utara : Komplek Perumahan Departement Perhubungan;
 - Barat : PT ASTEK;
 - Timur : PT Mulya Multi Mandiri;
 - Selatan : Jalan Raya Daan Mogot;
- Meletakkan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) terhadap harta benda Tergugat berupa :
 - Sebuah bangunan rumah milik Tergugat yang dikenal di Jalan Intan C 23, Komplek Pertamina, Jakarta Selatan serta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya;

Halaman 6 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebuah bangunan rumah milik Tergugat dan barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang dikenal Jalan Komplek Lebak Lestari Indah Blok IV, Jalan Melati Nomor 29, Lebak Bulus, Jakarta Selatan;
- Menyatakan sita jaminan tersebut adalah sah dan berharga (*goed en van waarde te verklarent*);
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Akte Perjanjian Kerjasama Pembelian Nomor 3 (tiga) tertanggal 4 Maret 2008;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akte Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 5 (lima) tertanggal 4 Maret 2008;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp8.094.000.000,- (delapan milyar sembilan puluh empat juta rupiah) sekaligus dan seketika;
- Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah)/hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini;
- Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengembalikan penguasaan tanah dan bangunan seluas 4.328 m2 kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula;
- Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk melaksanakan putusan ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau akan ada upaya banding, kasasi atau peninjauan kembali;
- Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang akan timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan layak *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, maka Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 3 Juli 2017, yang pada intinya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo

Bahwa dalam posita gugatan poin 1 halaman 1, Penggugat pada pokoknya menyatakan dirinya sebagai penggarap sekaligus bezitter yang beritikad baik atas tanah garapan seluas 4.328 M2 yang terletak di Jalan Daan

Halaman 7 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mogot 346-348, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol, Jakarta Barat (selanjutnya disebut "tanah objek sengketa"). Kemudian dalam petitum poin 3 meminta agar dinyatakan sebagai penggarap sekaligus sebagai bezitter yang beritikad baik atas tanah objek sengketa tersebut, selanjutnya dalam petitumnya poin 6 dan 7 Penggugat meminta agar dinyatakan batal Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak No. 3 dan No. 5, keduanya tertanggal 4 Maret 2008 atas tanah objek sengketa serta meminta agar Tergugat dan para Turut Tergugat dihukum menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan semula (vide petitum poin 10);

Berdasarkan dalil posita maupun petitum gugatan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa objek permasalahan a quo adalah tanah objek sengketa yang merupakan benda tetap. Dengan demikian maka pengadilan yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat dimana tanah objek sengketa a quo terletak. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR *juncto* Pasal 99 ayat (8) Rv yang dikutip, sebagai berikut :

Pasal 118 ayat (3) HIR :

".....kalau tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu.....";

Pasal 99 ayat (8) Rv :

"Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, di hadapan hakim yang wilayah hukumnya terletak benda tersebut";

Serta sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1382 K/Sip/1971 tanggal 4 November 1975 dan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3310 K/Pdt/1987 tanggal 29 September 1989;

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara a quo dan di sisi lain Tergugat juga saat ini tidak diketahui alamatnya, maka seharusnya gugatan a quo diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai wilayah tanah objek sengketa a quo terletak. Dengan demikian maka mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara a quo;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam posita gugatan poin 1 halaman 1, Penggugat pada pokoknya menyatakan dirinya sebagai penggarap sekaligus bezitter yang beritikad baik atas tanah garapan seluas 4.328 M2 yang terletak di Jalan Daan

Halaman 8 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mogot 346-348, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol, Jakarta Barat. Kemudian dalam petitum poin 3 meminta dinyatakan sebagai penggarap sekaligus sebagai bezitter yang beritikad baik atas tanah tersebut;

Bahwa posita maupun petitum gugatan tersebut di atas membuktikan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena terdapat pihak ketiga lainnya yang saat ini mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut, yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen Pekerjaan Umum cq. Dirjen Cipta Karya (selanjutnya disebut "Dirjen Cipta Karya");

Bahwa kepentingan Dirjen Cipta Karya atas tanah tersebut yakni berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3165 K/Pdt/2016 tanggal 16 Februari 2016 yang amar pokoknya antara lain mengabulkan gugatan rekonsensi dari Dirjen Cipta Karya (Penggugat Rekonsensi) serta menyatakan Dirjen Cipta Karya sebagai pemilik atas tanah tersebut;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak melibatkan atau menarik pihak Dirjen Cipta Karya dalam perkara a quo, padahal Dirjen Cipta Karya adalah pihak yang juga mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal ini sesuai dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 *juncto* putusan Mahkamah Agung RI Nomor 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 *juncto* putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, yang kesemuanya pada pokoknya mewajibkan agar pihak ketiga yang berkaitan dengan suatu objek sengketa harus ditarik sebagai pihak agar permasalahan dapat diselesaikan secara tuntas. Tidak ditariknya pihak ketiga yang berkepentingan dalam suatu sengketa mengakibatkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

a. Dalam gugatan a quo Penggugat meminta pembatalan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 5 tanggal 4 Maret 2008, tetapi Turut Tergugat I sebagai pembeli tanah objek sengketa hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat;

Bahwa dalam petitum gugatan poin 7, Penggugat meminta Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 5 tertanggal 4 Maret 2008 dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Kemudian petitum poin 10 meminta Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan semula;

Halaman 9 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa oleh karena pembeli tanah objek sengketa berdasarkan Akta Nomor 5 tersebut adalah Turut Tergugat I dan yang menguasai tanah objek sengketa a quo adalah Turut Tergugat I, maka apabila petitum Penggugat meminta agar Akta Nomor 5 tersebut dibatalkan dan Turut Tergugat I dihukum untuk mengosongkan tanah tersebut, maka seharusnya Turut Tergugat I ditempatkan sebagai Tergugat dan bukan Turut Tergugat sebagaimana gugatan a quo;

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur karena meminta pembatalan Akta Nomor 5 dan meminta pengosongan tanah objek sengketa tetapi Turut Tergugat I sebagai pihak yang memiliki dampak hukum terhadap petitum tersebut hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat;

b. Posita maupun petitum gugatan saling bertentangan;

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat baik posita maupun petitum saling bertentangan satu-sama lain sehingga gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas yakni sebagai berikut :

1) Bahwa dalam positanya poin 14, Penggugat menyatakan uang sisa pengosongan tanah objek sengketa sebesar Rp5.700.000.000, belum diterima Penggugat dan kemudian dalam petitumnya meminta agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp8.094.000.000, yang bersumber dari biaya pengosongan yang belum diserahkan beserta bunganya;

Meskipun demikian, dalam petitum poin 10, Penggugat kembali meminta agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah objek sengketa. Dengan demikian maka terbukti posita maupun petitum gugatan bertentangan satu sama lain karena di satu sisi meminta sisa biaya pengosongan yang telah dilakukan, namun di sisi lain meminta agar tanah tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat;

2) Bahwa dalam posita gugatan poin 1 halaman 1, Penggugat pada pokoknya menyatakan dirinya sebagai penggarap sekaligus bezitter atas tanah objek sengketa, namun dalam positanya poin 14 menyatakan bahwa tanah tersebut sudah dalam keadaan kosong karena telah diserahkan kepada Turut Tergugat I. Dengan demikian maka terbukti gugatan Penggugat tidak jelas dan saling bertentangan satu sama lain;

c. Tidak jelas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;



- 1) Bahwa dalam gugatannya poin 4, poin 5 dan 6, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat pernah menyatakan ada pembeli serius yang akan membeli tanah garapan Penggugat sehingga Penggugat menyerahkan dokumen tanah tersebut kepada Tergugat dan selanjutnya Tergugat mulai mengurus kekurangan dokumen tanah tersebut termasuk melunasi pembayaran PBB dan syarat-syarat lain guna proses sertifikasi;

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut sangat tidak jelas karena tidak menguraikan apa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat, apakah hubungan kerjasama antara pemilik dan perantara dalam jual beli tanah atau hubungan kerjasama lainnya, karena tidak mungkin Penggugat mempercayakan Tergugat tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu tentang pembagian keuntungan dari hasil penjualan tanah tersebut termasuk penggantian atas biaya pelunasan PBB apabila benar dibayarkan Tergugat sesuai dalil Penggugat tersebut;

- 2) Bahwa selanjutnya dalam poin 13 sampai dengan poin 16 gugatan, Penggugat menyatakan hanya menerima uang biaya pengosongan dan sisa uang biaya pengosongan sebesar Rp5.700.000.000,- tidak diserahkan Tergugat kepada Penggugat;

Bahwa dalil tersebut sangat tidak jelas dan kabur karena di satu sisi menyatakan telah menerima biaya pengosongan tetapi kemudian menyatakan sisa biaya pengosongan masih dipegang Tergugat;

Penggugat juga tidak menguraikan berapa sebenarnya total biaya pengosongan tersebut sehingga sisanya sebesar Rp.5.700.000.000,- harus diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas alasan kenapa biaya pengosongan ada pada Tergugat dan kapan biaya tersebut harus diserahkan Tergugat kepada Penggugat dan yang terpenting adalah apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas serta bertentangan satu sama lain, sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas;



2. Segala sesuatu yang diungkapkan dalam bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
3. Tergugat memiliki hubungan hukum dan kerjasama dengan Penggugat guna kepentingan pengurusan tanah objek sengketa;

Bahwa sesuai dengan pengakuan Penggugat dalam gugatannya poin 4 sampai dengan 6, maka terbukti bahwa Tergugat adalah pihak yang ditunjuk serta diberi kewenangan oleh Penggugat untuk mengurus segala dokumen hukum termasuk penjualan tanah objek sengketa, di mana sesuai dengan pengakuan Penggugat dalam gugatannya poin 3 bahwa Penggugat telah mengenal Tergugat sejak Januari 2007;

Bahwa Turut Tergugat I pada awalnya mengetahui adanya rencana penjualan tanah objek sengketa dari Turut Tergugat II pada awal Desember 2007 yang kemudian memperkenalkan Turut Tergugat I dengan Tergugat;

Bahwa pada saat itu Tergugat menyatakan kepada Turut Tergugat I bahwa Tergugat adalah orang yang diberikan kewenangan oleh Penggugat selaku pemegang hak atas tanah objek sengketa, untuk mengurus proses sertipikat dan penjualan tanah tersebut. Untuk meyakinkan Turut Tergugat I, maka Tergugat menyerahkan Surat Keterangan Nomor 1020/Not-Jkt/X/2007 tertanggal 25 Oktober 2007 yang pada pokoknya berisi keterangan bahwa tanah objek sengketa terdaftar atas nama Penggugat dan proses pensertipikatan tanah tersebut dilakukan oleh kantor Tergugat (Notaris);

Bahwa oleh karena Turut Tergugat I ingin bertemu langsung dengan Penggugat sebagai penjual, maka pada tanggal 14 Desember 2007 Tergugat bersama dengan Penggugat menemui Turut Tergugat I di kantor Turut Tergugat I. Dalam pertemuan tersebut Penggugat menyatakan bahwa Tergugat adalah orang yang diberi kewenangan untuk mengurus proses sertipikat dan penjualan tanah tersebut serta menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah benar milik Penggugat dan Penggugat bersedia untuk mengosongkan tanah tersebut apabila dibeli oleh Turut Tergugat I;

Bahwa pada saat itu Penggugat kemudian menyerahkan kepada Turut Tergugat I surat pernyataan tertanggal 14 Desember 2007 yang pada pokoknya berisi pernyataan Penggugat bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat dan bersedia mengosongkan tanah objek sengketa apabila dibeli oleh Turut Tergugat I;

4. Turut Tergugat I telah membeli dan membayar lunas tanah objek sengketa dari Penggugat sebelum pengosongan tanah dilakukan dan telah diterima oleh Penggugat dan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena Turut Tergugat I memutuskan untuk membeli tanah objek sengketa, maka pada tanggal 19 Desember 2007 Turut Tergugat I dan Penggugat bertemu dengan Tergugat di kantor Tergugat guna membahas proses jual beli tanah tersebut. Saat itu disepakati bahwa total kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat atas tanah tersebut sebesar Rp8.656.000.000,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta rupiah) terdiri dari harga jual beli Rp4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sisanya sebagai biaya pengosongan;

Selain biaya tersebut, Turut Tergugat I juga mengeluarkan biaya sebesar Rp1.883.976.200,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu dua ratus rupiah) yang dibayarkan kepada Tergugat, guna kepentingan pengurusan sertifikat tanah tersebut dan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB);

Bahwa pembayaran sebesar Rp8.656.000.000,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta rupiah) telah diterima oleh Penggugat dan Tergugat pada saat itu, namun oleh karena pada saat itu tanah objek sengketa belum dikosongkan oleh Penggugat, maka disepakati bahwa proses penandatanganan Akta Jual Beli akan dilakukan setelah tanah objek sengketa dikosongkan oleh Penggugat. Pada saat itu Penggugat dan Turut Tergugat I juga menandatangani kesepakatan penjualan dan pengoperan tanah objek sengketa yang kemudian kesepakatan tersebut disimpan oleh Tergugat, sedangkan kepada Tergugat dan Penggugat diserahkan Surat Keterangan Nomor 1070/Not.Jkt/XII/2007 tertanggal 19 Desember 2007. Surat Keterangan tersebut pada pokoknya berisi keterangan Tergugat bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah objek sengketa dan tanah tersebut saat ini masih dikuasai oleh Penggugat dan akan dikosongkan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak adanya kesepakatan tersebut;

5. Akta Nomor 5 dibuat dan ditandatangani setelah tanah objek sengketa dikosongkan oleh Penggugat;

Bahwa setelah tanah objek sengketa dikosongkan oleh Penggugat, maka pada tanggal 4 Maret 2008, Penggugat sebagai penjual dan Turut Tergugat I sebagai pembeli bertemu Tergugat sebagai pejabat yang berwenang untuk menandatangani Akta Nomor 5, di mana dalam Akta tersebut dinyatakan bahwa jumlah uang penjualan tanah tersebut telah diterima oleh Penggugat dari Turut Tergugat I dengan lunas dan sempurna pada saat akta tersebut ditandatangani dan untuk penerimaan uang tersebut, Akta

Halaman 13 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 tersebut sekaligus berlaku sebagai tanda penerimaan/kwitansi.

Adapun isi akta tersebut antara lain dikutip, sebagai berikut :

".....jumlah uang tersebut seluruhnya telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dengan lunas dan sempurna pada saat akta ini ditandatangani, dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan/kwitansi yang sah";

6. Akta Nomor 5 sah menurut hukum dan mengikat Penggugat dan Turut Tergugat I;

Bahwa dalam gugatannya poin 8, poin 9 sampai dengan 13 Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa akta Nomor 5 cacat hukum karena alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2008 telah dibuat Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 3 antara Turut Tergugat II sebagai pembeli dengan Penggugat sebagai penjual atas tanah objek sengketa dengan harga Rp10.000.000.000,- (Akta Nomor 3) dan pada saat bersamaan dibuat juga Akta Nomor 5 antara Turut Tergugat I sebagai pembeli dengan Penggugat sebagai penjual atas tanah objek sengketa dengan harga Rp4.000.000.000,-. Kedua akta tersebut tidak pernah dibacakan di hadapan Penggugat dan akta tersebut baru diterima Penggugat pada akhir September 2008;
- b. Bahwa atas tanah objek sengketa telah terjadi kejanggalan dimana tanah tersebut telah dibeli oleh dua orang pembeli pada tanggal yang sama dengan dua akta berbeda;
- c. Bahwa kejanggalan lain lagi dimana harga tanah tersebut satu sama lain berbeda, berdasarkan Akta Nomor 3 di mana pembelinya adalah Turut Tergugat II, harga tanah objek sengketa yakni sebesar Rp10.000.000.000,-, sedangkan berdasarkan Akta Nomor 5 di mana pembelinya adalah Turut Tergugat I, harga tanah objek sengketa yakni sebesar Rp4.000.000.000,- namun yang tercantum dalam tanda terima tanggal 19 Desember 2007 sebesar Rp8.656.000.000,- dan diterima sebelum adanya jual beli sebagaimana Akta Nomor 5;
- d. Bahwa uang Rp8.656.000.000,- tidak pernah diterima Penggugat tetapi Penggugat diwajibkan untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan Penggugat hanya menerima uang biaya pengosongan;

KEBERATAN :

Turut Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut karena Akta Nomor 5 sah secara hukum karena alasan-alasan, sebagai berikut :

Halaman 14 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



a. Bahwa tanggal 4 Maret 2008 yang hadir di hadapan Tergugat sebagai pejabat yang berwenang yakni Penggugat sebagai penjual dan Turut Tergugat I sebagai pembeli di mana pada saat tersebut telah dibacakan dan ditandatangani Akta Nomor 5 tersebut. Dengan demikian maka tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan saat itu juga ditandatangani Akta Nomor 3 antara Penggugat dengan Turut Tergugat II; Bahwa Turut Tergugat I adalah satu-satunya pembeli atas tanah objek sengketa sesuai Akta Nomor 5 hal mana dapat dibuktikan dari hal-hal sebagai berikut :

- 1) Turut Tergugat I adalah satu-satunya pihak yang saat ini menguasai tanah objek sengketa sejak dibeli berdasarkan Akta Nomor 5 tersebut;
- 2) Turut Tergugat I adalah pihak yang telah membayar dan melunasi tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 5 dan merupakan pihak yang mengajukan proses pensertipikatan tanah tersebut di Kantor Pertanahan Jakarta Barat sebelum akhirnya proses tersebut terhenti hingga saat ini karena adanya keberatan dari Dirjen Cipta Karya yang juga mengklaim dirinya sebagai pemilik tanah tersebut;
- 3) Bahwa setelah terhentinya proses pensertipikatan tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan gugatan kepada Dirjen Cipta Karya Dkk dimana dalam gugatan tersebut Penggugat mengakui tanah tersebut telah dijual kepada Turut Tergugat I secara sah berdasarkan Akta Nomor 5 dan dalam tuntutananya meminta agar proses pensertipikatan tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I tetap dilaksanakan;

Adapun gugatan tersebut telah diperiksa dan diputus sampai tingkat kasasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3165 K/ Pdt/2016 tanggal 16 Februari 2016 dengan amar putusan antara lain mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Dirjen Cipta Karya dan menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Dirjen Cipta Karya. Adapun saat ini perkara tersebut sedang dalam proses peninjauan kembali dimana Pemohon PK adalah Penggugat dan Turut Tergugat I yang dalam memorinya sama-sama meminta agar proses pensertipikatan tanah objek sengketa atas nama Turut Tergugat I, tetap dilanjutkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat;



- 4) Adanya fakta bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah menyetujui jual beli tanah tersebut sejak tanggal 19 Desember 2007 dan jual beli tersebut juga diketahui oleh Turut Tergugat II selaku orang yang menginformasikan kepada Turut Tergugat I tentang rencana penjualan tanah tersebut, termasuk hadir pada saat pertemuan-pertemuan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I guna kepentingan jual beli tersebut;
- 5) Adanya fakta bahwa Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Turut Tergugat II;
Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka apabila benar pada tanggal 4 Maret 2008 telah dibuat Akta Nomor 3, maka akta tersebut batal demi hukum karena tanah objek sengketa tersebut telah disepakati dijual kepada Turut Tergugat I sejak 19 Desember 2007 dan telah dilakukan pembayaran dan pelunasan kepada Penggugat dan bahkan telah dikosongkan oleh Penggugat dan diserahkan kepada Turut Tergugat I dan dikuasai sampai saat ini;
- b. Bahwa biaya pembayaran tanah objek sengketa yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp8.656.000.000,- sebelum ditandatangani Akta Nomor 5, tidaklah mengakibatkan akta tersebut cacat hukum karena biaya tersebut termasuk juga biaya pengosongan yang dilakukan sebelum ditandatangani Akta Nomor 5. Oleh karenanya ketika pengosongan telah dilakukan dan kemudian ditandatangani Akta Nomor 5, di dalamnya tercantum ketentuan bahwa tanah objek sengketa tersebut telah dilunasi sebelumnya oleh Turut Tergugat I dan diterima oleh Penggugat, sehingga Akta tersebut berlaku sebagai bukti pembayaran atau kwitansi;
- c. Dalil Penggugat dalam gugatannya poin 13 bahwa Penggugat tidak pernah menerima uang pembayaran sebesar Rp8.656.000.000,- adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena sesuai dengan ketentuan dalam Akta Nomor 5 bahwa harga pembayaran tanah tersebut telah diterima oleh Penggugat dan Akta tersebut berlaku sebagai kwitansi; Tentunya semua biaya tersebut telah diterima pada tanggal 19 Desember 2007 sehingga proses pengosongan dapat dilakukan oleh Penggugat dan kemudian diserahkan kepada Turut Tergugat I dan ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Nomor 5; Apabila dicermati lebih dalam maka terbukti bahwa Penggugat telah mengakui menerima pembayaran tanah objek sengketa sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp8.656.000.000,- tetapi kemudian oleh Penggugat dititipkan kepada Tergugat sesuai tanda terima uang titipan tanggal 22 Juni 2009 sebagai mana diakui Penggugat dalam poin 14 gugatannya;

Dengan demikian maka apabila Penggugat menitipkan kembali uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Tergugat dan kemudian Tergugat tidak menyerahkan kembali kepada Penggugat maka hal tersebut menjadi urusan Penggugat dan Tergugat serta tidak ada kaitannya dengan keabsahan Akta Nomor 5, karena pada faktanya Turut Tergugat I telah melaksanakan kewajiban pembayaran tanah tersebut kepada Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka terbukti bahwa Akta Nomor 5 sah secara hukum dan mengikat Penggugat dan Turut Tergugat I oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim agar menolak petitum Nomor 7 tentang tuntutan pembatalan terhadap Akta Nomor 5 tersebut;

7. Turut Tergugat I adalah pemegang hak atas tanah objek sengketa;

Bahwa oleh karena Turut Tergugat I telah membeli tanah objek sengketa secara sah dari Penggugat sesuai Akta Nomor 5 dan pembayaran tersebut telah diterima oleh Penggugat dan pada faktanya saat ini Turut Tergugat I yang menguasai objek sengketa setelah dikosongkan oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat dalam petitum Nomor 3 yang meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai penggarap dan bezitter atas tanah objek sengketa, harus ditolak karena tidak berdasar hukum;

Adapun tuntutan Penggugat dalam petitum poin 10 yang meminta agar Tergugat dan Turut Tergugat mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat, haruslah ditolak karena tanah tersebut telah sah dijual oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I berdasarkan Akta Nomor 5 dan telah dibayarkan lunas oleh Turut Tergugat I;

8. Penggugat telah mengakui menerima pembayaran tanah objek sengketa dari Turut Tergugat I namun kemudian menitipkan uang hasil penjualan tanah objek sengketa kepada Tergugat dan uang tersebut kemudian tidak dikembalikan oleh Tergugat;

Bahwa sesuai dengan pengakuan Penggugat dalam gugatannya poin 13 yang menyatakan bahwa sisa biaya pengosongan sebesar Rp5.700.000.000,- dikuasai oleh Tergugat sesuai tanda terima uang titipan tanggal 22 Juni 2009, adalah bukti pengakuan bahwa Penggugat telah menerima pembayaran objek sengketa dari Turut Tergugat I namun kemudian dititipkan kepada Tergugat, karena memang sejak awal Tergugat

Halaman 17 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



adalah orang yang diberi kewenangan mengurus dokumen tanah objek sengketa maupun penjualan tanah tersebut;

Bahwa yang ditiptkan Penggugat kepada Tergugat tersebut bukanlah biaya pengosongan melainkan hasil penjualan tanah objek sengketa. Dengan demikian maka sumber permasalahan a quo bukanlah keabsahan dari penjualan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat I sesuai Akta Nomor 5, melainkan penitipan uang hasil penjualan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat namun tidak diserahkan kembali kepada Penggugat, hal mana juga telah diakui oleh Penggugat ketika mediasi perkara a quo di hadapan mediator maupun ketika Turut Tergugat I menemui Penggugat guna meminta pertanggungjawaban terkait putusan Mahkamah Agung RI No. 3165 K/Pdt/2016 tanggal 16 Februari 2016 yang amarnya antara lain mengabulkan gugatan Rekonpensi Dirjen Cipta Karya dan menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Dirjen Cipta Karya;

III. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim memutus, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

Primer :

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

Subsider :

Ex aequo et bono;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Agustus 2017, yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah Rp4.336.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum tanpa dihadiri oleh Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, namun kepada Terbanding semula Tergugat melalui surat kabar Suara Merdeka tanggal 9 Oktober 2017 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 19 Oktober 2017, masing-masing telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tertanggal 30 Agustus 2017 yang ditanda tangani oleh I Gde Ngurah Arya Winaya, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2017 telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Agustus 2017 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Desember 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 November 2017 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2017 melalui Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 14 November 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 November 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Desember 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 November 2017 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 14 Desember 2017 melalui Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah menyerahkan kontra memori banding Nomor 002/DR/V/17 tertanggal 8 Januari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 Januari 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 15 Januari 2018 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara yang dimohonkan banding ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, baik Terbanding

Halaman 19 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



semula Tergugat maupun Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing tidak menyerahkan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 November 2017, Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Desember 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 November 2017 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2017 melalui Pengadilan Negeri Depok, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut masing-masing selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari hari dan tanggal pemberitahuan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 22 Agustus 2017, Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 30 Agustus 2017, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 14 November 2017, menyatakan keberatan atau tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama berat sebelah dan keliru dalam mempertimbangkan fakta-fakta;
- Bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cukup memberi pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan sehingga keliru dalam penerapan hukum, dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- Bahwa alasan-alasan selengkapnyanya terurai dalam memori banding yang diserahkan Pembanding semula Penggugat tertanggal 14 November 2017 yang dikirim di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 November 2017 (terlampir sebagai berkas perkara);

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diserahkan Pembanding semula Penggugat tersebut di atas, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 8 Januari 2018 pada intinya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk

Halaman 20 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI



menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Agustus 2017 yang dimohonkan banding, memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 14 November 2017, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan cermat ternyata tidak cukup alasan untuk dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena tidak terdapat hal-hal yang baru dan ternyata hanya berupa pengulangan dan bersifat penilaian terhadap pertimbangan fakta-fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 Agustus 2017 yang dimohonkan banding tersebut, harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. **Menerima** permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 21 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Agustus 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Selasa tanggal 13 Maret 2018, oleh kami Ester Siregar, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, Muhammad Yusuf, S.H.,M.Hum. dan H. Amir Maddi, S.H.,M.H., para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 95/PEN/PDT/2018/PT.DKI.tanggal 7 Februari 2018, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15 Maret 2018, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Tri Sulistiono, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Muhammad Yusuf, S.H.,M.Hum.

Ester Siregar, S.H.,M.H.

H. Amir Maddi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Sulistiono

Perincian biaya banding :

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. Pemberkasan | : Rp139.000,00 |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 22 Putusan Nomor 95/PDT/2018/PT.DKI